

UCHWAŁA NR 973
RADY NADZORCZEJ PSM „IDEALNE MIESZKANIE”
Z DNIA 20 MAJA 2019 r.

dotyczy: zatwierdzenia „Regulamin porządku domowego w osiedlach mieszkaniowych zarządzanych przez PSM „Idealne Mieszkanie”

§ 1.

Działając na podstawie § 70 pkt. 17 Statutu, Rada Nadzorcza PSM „Idealne Mieszkanie” zatwierdza „Regulamin porządku domowego w osiedlach mieszkaniowych zarządzanych przez PSM „Idealne Mieszkanie” w brzmieniu tekstu stanowiącego załącznik do niniejszej Uchwały .

§ 2.


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

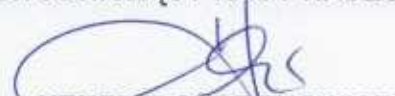
Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Rady Nadzorczej:

- Nr 821 z dnia 15.03.2011 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ


DANUTA DOBAK

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ


HENRYK SUPRONOWICZ

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Idealne Mieszkanie”

ul. Polnej Róży 6, 02-798 Warszawa

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
W OSIEDLACH MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ
PRACOWNICZĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ
„IDEALNE MIESZKANIE”

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ Idealne Mieszkanie ”
02-798 Warszawa, ul. Polnej Róży 6
tel.: (22) 625-69-79, (22) 625-78-93
NIP: 525-000-99-21

Tekst jednolity sporządzony na podstawie Uchwały nr 973

Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie”

z dnia 20 maja 2019r.

ZASTĘPCA PREZESA

mgr inż. Edmund Wcislik

PREZES

mgr inż. Hanna Adamowicz-Brejt

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Henryk Supronowicz

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Danuta Dobak

Warszawa , maj 2019 r.

Regulamin porządku domowego w osiedlach mieszkaniowych zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Idealne Mieszkanie”

Regulamin został opracowany stosownie do postanowień art. 27 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 25 Statutu PSM „Idealne Mieszkanie”.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- A. **lokalu** – należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy, pomieszczenie przynależne oraz dom jednorodzinny,
- B. **miejscu postojowym** – należy rozumieć miejsce postojowe w wielostanowiskowym parkingu podziemnym lub naziemnym, bądź indywidualny garaż,
- C. **użytkownika** – należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu,
 - członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu,
 - posiadacza Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - użytkownika lokalu i miejsca postojowego na podstawie umowy o budowę lokalu i miejsca postojowego, posiadającego ekspektatywę ustanowienia odrębnej własności,
 - właściciela miejsca postojowego będącego członkiem Spółdzielni,
 - właściciela miejsca postojowego nie będącego członkiem Spółdzielni.

§ 2.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia ogólnego użytkowania są wspólnym dobrem wszystkich użytkowników, którzy winni dbać o ich utrzymanie i estetykę. Użytkownicy są obowiązani współdziałać w tym zakresie ze służbami Spółdzielni.
2. Użytkownik zobowiązany jest do pokrywania kosztów napraw części wspólnych substancji mieszkaniowej i urządzeń technicznych w formie wnoszenia opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy.

§ 3.

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie ładu, porządku, czystości, bezpieczeństwa, właściwego stanu sanitarnego oraz estetyki w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienia zgodnego współżycia użytkowników.

§ 4.

1. Spółdzielnia odpowiedzialna jest w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby fizyczne lub prawne, które w ramach umów cywilno-prawnych i porozumień ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz użytkowników.
2. Użytkownik odpowiedzialny jest w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkujące i przebywające w lokalu (domowników, podnajemców, gości) oraz osoby lub firmy wykonujące zlecane przez użytkownika usługi.
3. Osoby zobowiązane do opieki nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie budynku i osiedla oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich.

II. Postanowienia w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji.

II.1. Obowiązki Spółdzielni

§ 5.

Do obowiązków Działu Eksploatacji Spółdzielni należy:

1. Dbalność o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków i ich otoczenia oraz elementów małej architektury.
2. Zapewnienie sprawnego działania urządzeń i instalacji technicznych w budynkach (windy, bramy, furtki, instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wentylacyjne, elektryczne, domofonowe itp.).
3. Zapewnienie dostawy do lokali wszystkich przewidzianych mediów.
4. Zapewnienie systematycznego wywozu śmieci.
5. Poddawanie budynków okresowej kontroli zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (Dz. U. 1994 Nr89 poz.414 wraz z późniejszymi zmianami).
6. Gromadzenie i przechowywanie dokumentacji budynku przez okres jego istnienia.



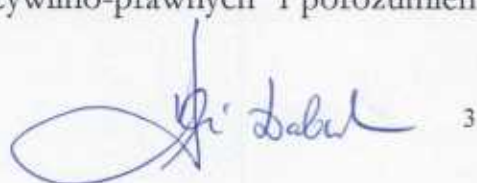
7. Właściwa pielęgnacja i ochrona zieleni.
8. Natychmiastowa likwidacja powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców oraz ich mienia.
9. Wypełnianie funkcji administracyjnych (w tym: przekazywanie użytkownikom informacji porządkowych i administracyjnych).
10. Nadzór nad pracą gospodarzy budynków lub osób, którym powierzono wykonywanie tych obowiązków.

II.2. Obowiązki użytkownika lokalu.

§ 6.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy :

1. Użytkowanie lokalu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania i ochrony przeciwpożarowej, a także wymaganiami ochrony środowiska. Inne przeznaczenie lokalu lub jego części wymaga zgłoszenia do Zarządu Spółdzielni.
2. Użytkowanie lokalu w sposób nie pogarszający ustalonego dla niego standardu oraz nie powodujący zmian funkcjonowania wspólnych instalacji oraz urządzeń.
3. Dokonywanie w zajmowanym lokalu remontu, konserwacji i napraw instalacji i urządzeń technicznych.
4. Zachowanie należytej czystości na klatkach schodowych, w piwnicach i garażach oraz na terenie osiedla przeznaczonym do wspólnego użytkowania.
5. Usuwanie skutków uszkodzeń powstałych w budynku i na terenie osiedla spowodowanych przez siebie lub osoby wymienione w § 4.
6. Utrzymanie lokalu we właściwym stanie sanitarno-higienicznym ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, drzwi do lokalu od strony klatki schodowej, balkonów, loggi i tarasów.
7. Odsuwanie od ścian budynku śniegu zalegającego na parapetach, balkonach, loggiach i tarasach przylegających do lokalu w celu niedopuszczenia do zawilgocenia ścian oraz do odparzenia, powstawania grzybów, pleśni na elewacji budynku.
8. Usuwanie śniegu i lodu z parapetów, balkonów, loggii i tarasów z zachowaniem należytej ostrożności.
9. Wyrzucanie śmieci i innych odpadów stałych do pojemników do tego wyznaczonych z uwzględnieniem selektywnego ich składowania.
10. Wywożenie we własnym zakresie gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu.
11. Wywożenie we własnym zakresie elektroprzędów.
12. Udostępnianie lokalu pracownikom Spółdzielni lub osobom fizycznym, które w ramach umów cywilno-prawnych i porozumień

 3

ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz użytkowników (okresowe przeglądy, naprawy instalacji, usuwanie awarii, odczyty liczników lokalowych. itp.).

13. Podawania do wiadomości Administracji swoich aktualnych adresów i telefonicznych numerów kontaktowych.
14. W razie dostawy do lokalu mebli lub innych przedmiotów użytkownik jest obowiązany do zwracania uwagi na to, aby pojazd dostawczy nie uszkodził zieleni i chodników, a także, by przy wnoszeniu przedmiotów nie poczyniono uszkodzeń w budynku.
15. Informowanie na piśmie, w formie oświadczenia, o liczbie osób zamieszkujących lokal (osoby dorosłe i dzieci).

§ 7.

Wieszanie anten satelitarnych, szyldów, szafek, reklam oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na elewacji budynku (np. zadaszeń i obudów balkonów oraz loggii i.t.p.) i wewnątrz mieszkania (zmian budowlanych i instalacyjnych) wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

III. Postanowienia w zakresie użytkowania tarasów położonych na stropie budynku (tarasy dachowe) i tarasów lub ogródków na płycie stropowej parkingu.

§ 8.

Przy aranżacji tarasów i ogródków należy przyjąć, że maksymalne dopuszczalne obciążenie użytkowe dla tarasów i ogródków na płycie parkingu, uwzględniając określone w projekcie wykonawczym granice, powierzchnię, wymiary, grubość warstwy ziemi roślinnej oraz nawierzchnię utwardzoną płytkami, wynosi – 400 kG/m² (4 kN/m²)

§ 9.

1. Do obowiązków użytkowników indywidualnych tarasów i ogródków należy
 - sadzenie, podlewanie i pielęgnacja roślin na fragmentach tarasów przeznaczonych w projekcie pod zielen (powierzchnia przeznaczona do uprawy roślin nie może być zmniejszana),
 - oczyszczanie i udrażnianie wpustów odwadniających,
 - utrzymanie w czystości opasek,
 - odsuwanie od ścian budynku śniegu zalegającego na tarasach/ogórkach, w celu niedopuszczenia do zawilgocenia ścian

 4

- budynku oraz do odparzenia, powstawania grzybów, pleśni na elewacji budynku,
- usuwania śniegu i lodu z tarasów/ogródków w porozumieniu z administracją osiedla, z zachowaniem należytej ostrożności (śniegu nie należy przyznawać).
2. Zalecane do uprawy rośliny to: trawy (w tym trawy z rolki), niskie krzewy ozdobne, rośliny okrywowe, pnącza, byliny i kwiaty jednoroczne. Należy stosować rośliny o płytkim, poziomym systemie korzeniowym.
 3. Zabrania się :
 - zwiększania grubości warstwy ziemi roślinnej,
 - wykonywania ogródków skalnych (ze względu na obciążenie),
 - znacznego różnicowania grubości ziemi roślinnej ,
 - ustawiania lub montażu na tarasach i ogródkach elementów o obciążeniu powyżej dopuszczalnego ,
 - wykonywania wszelkich prac poniżej ziemi roślinnej tj. poniżej poziomu geowłókniny oraz przekraczania w/w dopuszczalnych obciążeń stropu żelbetowego,
 - nawiercania, dziurawienia oraz narażania na uszkodzenie izolacji przeciwwodnych, termicznych i geowłókniny,
 - usuwania lub przeróbek warstw poniżej geowłókniny tzn. warstwy żwiru, izolacji termicznej i izolacji wodochronnej,
 - blokowania dopływu wody do wpustów,
 - demontażu lub jakichkolwiek przeróbek opasek wzdłuż ścian,
 - jakiegokolwiek ingerencji w istniejące elementy instalacji (kominy, wyrzutnie powietrza , wywiewki kanalizacyjne, instalacje odgromowe , rury spustowe, rynny), balustrady i obróbki blacharskie,
 - korzystania z grilla węglowego lub gazowego
 4. Koszty naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji tarasów/ogródków ponoszą ich użytkownicy. Odpowiedzialność obejmuje również straty poniesione z tego powodu w mieniu innych mieszkańców i Spółdzielni.
 5. Użytkownicy tarasów/ogródków zobowiązani są do udostępnienia ich Spółdzielni lub jej wykonawcom celem dokonania niezbędnych robót okresowych , przeglądów technicznych oraz w celu usuwania usterek lub wykonywania prac remontowych.
 6. Użytkownicy tarasów/ogródków zobowiązani są do uzyskania zgody Spółdzielni na wszelkie planowane trwałe zmiany na tarasie/ogródku , wykraczające poza kwestię zieleni, przed przystąpieniem do ich realizacji (np. montaż klimatyzatora , anteny satelitarnej).



IV. Postanowienia w zakresie użytkowania miejsc postojowych.

§ 10.

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych dopuszczalne jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Miejsca postojowe przeznaczone są wyłącznie do postoju samochodów lub innych pojazdów w granicach wyznaczających dane miejsce.
3. Na miejscu postojowym bezwzględnie zabrania się składowania przedmiotów łatwo palnych i materiałów budowlanych.
4. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, bram wjazdowych na osiedle, wejść do klatek schodowych, wjazdów i wyjazdów z parkingów podziemnych i garaży indywidualnych.
5. Parkujące na stanowiskach postojowych pojazdy mechaniczne winny być wpisane do rejestru pojazdów uprawnionych do parkowania (marka, numer rejestracyjny) prowadzonego przez Administratora lub ochronę budynku. Dopuszcza się parkowania pojazdu na określonym miejscu postojowym (innym niż wyżej wymienione), za zgodą właściciela tego miejsca po uprzednim poinformowaniu Administratora lub ochrony o tym fakcie.
6. Ze względu na bezpieczeństwo zaleca się nie wprowadzać pojazdów zasilanych gazem do parkingów podziemnych i garaży indywidualnych.

§ 11.

1. Parkujący zobowiązany jest do:
 - korzystania z miejsca postojowego w obrębie linii oznaczającej jego granice i parkowania symetrycznie w jego środkowej części,
 - zachowania czystości na parkingu,
 - przestrzegania przepisów BHP, p.poż. i zasad ruchu drogowego (ustawa z dnia 20.06.1997 r. - Prawo o ruchu drogowym - tekst jednolity Dz.U. z 2018 poz. 1990 z późn. zm.),
 - informowania (natychmiastowego) o zgubieniu lub kradzieży pilota do bramy wjazdowej do parkingu.

§ 12.

1. Na terenie parkingu zabrania się:
 - wykonywania remontów pojazdów lub innych czynności mogących powodować zanieczyszczenie stanowiska postojowego, stanowić zagrożenie pożarowe i bezpieczeństwo osób i mienia,
 - postoju z włączonym silnikiem,



- mycia samochodów,
- pozostawiania w samochodach materiałów wybuchowych, toksycznych,
- pozostawiania zwierząt w samochodzie,
- zabrania się zabaw i jazdy na rowerach, rolkach, deskorolkach itp. w parkingach podziemnych, piwnicach, korytarzach i klatkach schodowych.

V. Postanowienia w zakresie wjazdu pojazdów na teren osiedla.

§ 13.

1. Wjazd na teren jest ograniczony i kontrolowany, a ruch odbywa się zgodnie z ustawą z dnia 20.06.1997 r. -Prawo o ruchu drogowym. Na wjazd pojazdu wymagana jest zgoda administratora, a poza godzinami jego pracy – pracownika służby ochrony.
2. Zabrania się :
 - postoju dłuższego niż wymaga tego przyczyna wjazdu np. rozładowanie ładunku,
 - używania sygnałów dźwiękowych,
 - postoju z włączonym silnikiem,
 - postoju w miejscu utrudniającym ruch innym pojazdom i pieszym oraz zastawiania dróg pożarowych,
 - przekraczania prędkości 5 km/h podczas jazdy i manewrowania pojazdem.
3. Ograniczenia wymienione w ust. 2 nie dotyczą :
 - pojazdów służb miejskich i służb technicznych Spółdzielni oraz Straży Pożarnej, Straży Miejskiej, Pogotowia Ratunkowego i Policji w czasie wykonywania obowiązków służbowych,
 - pojazdów służących do przewożenia osób chorych lub niepełnosprawnych.

VI. Postanowienia w zakresie zasad współżycia sąsiedzkiego.

§ 14.

1. Użytkowanie lokali, pomieszczeń wspólnych oraz terenów zielonych Spółdzielni winno odbywać się zgodnie z zasadami współżycia społecznego.
2. Użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej w godzinach 22.00 - 6.00.
3. Gra na instrumentach muzycznych oraz odtwarzanie muzyki powinno odbywać się w sposób jak najmniej zakłócający spokój użytkowników innych lokali.




4. W dni powszednie w godz. 18.00 – 9.00 oraz w niedziele i w święta zabrania się wykonywania w lokalach robót hałaśliwych z użyciem wiertarki, piły elektrycznej, młotów pneumatycznych itp. urządzeń.

§ 15.

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta są zobowiązani do:
 - bezwzględnego usuwania wszystkich zanieczyszczeń przez nie spowodowanych,
 - wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
 - przestrzegania wymogów sanitarno-porządkowych, by nie zagrażały zdrowiu mieszkańców,
 - zagwarantowania im odpowiedniej opieki, by nie zakłócały innym mieszkańcom spokoju.
2. Właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za wyrządzone przez nie szkody.
3. W lokalach, na terenie budynków i osiedla, hodowla zwierząt jest zabroniona.

VII. Zachowania zabronione.

§ 16.

Użytkownikom i mieszkańcom lokali zabrania się :

1. Przechowywania materiałów łatwopalnych i wydzielających przykre zapachy na klatkach schodowych, balkonach, loggiach, tarasach, piwnicach, miejscach postojowych i ciągach komunikacyjnych.
2. Przechowywania przedmiotów i rzeczy na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
3. Gromadzenia na balkonach, loggiach, tarasach i ogródkach przedmiotów, które w widoczny sposób oszpecają wygląd budynku.
4. Wrzucania do pojemników na śmieci dużych nie rozłożonych opakowań, sprzętów, gruzu lub innych przedmiotów wielkogabarytowych.
5. Wyrzucania przez okna i drzwi lokalu lub z klatek schodowych, balkonów, loggii i tarasów na zewnątrz wszelkich przedmiotów, żywności, niedopalków papierosów czy zawartości fajek oraz wylewania płynów i nieczystości.
6. Wystawiania na klatki schodowe przed drzwi wejściowe do lokali wszelkich przedmiotów (w tym śmieci, butów itp.).
7. Dokonywania zmian w przewodach wentylacyjnych, zamykania wlotów oraz podejmowania działań zakłócających funkcjonowanie instalacji.

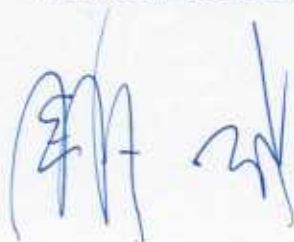


8. Zdejmowania głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych i samowolnego dokonywania zmiany ustawienia nastawy wstępnej. (Temperatura panująca w lokalu powinna być nie niższa niż 16° C).
9. Wrzucania do przewodów kanalizacyjnych przedmiotów mogących zatamować przepływ.
10. Korzystania z energii elektrycznej ogólnego użytku do celów prywatnych.
11. Trzepania przez otwarte okna, na balkonach, loggiach, tarasach i klatkach schodowych, dywanów pościeli, ubrań itp. oraz czyszczenie na sucho dywanów i chodników.
12. Umieszczania nad ciągami komunikacyjnymi skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggii i tarasów oraz na zewnętrznych parapetach okien.
13. Nadmiernego podlewania kwiatów i zmywania balkonów, loggi i tarasów, aby elewacja budynku oraz okna, balkony i tarasy, położone niżej nie ulegały zalewaniu wodą.
14. Dokarmiania ptaków w pobliżu budynku i na balkonach powodującego przyzwyczajanie ich do przesiadywania na budynku.
15. Używania ognia otwartego w częściach wspólnych osiedla.
16. Spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach, kabinach wind i pomieszczeniach ogólnego użytku.
17. Plakatowania, wywieszania informacji, ogłoszeń, reklam itp. w budynkach i na terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni bez zgody Administracji.
18. Wyrabiania i przekazywania kluczy do furtek osiedlowych, klatek schodowych i garaży osobom nieuprawnionym.
19. Korzystania z grilla węglowego lub gazowego na balkonach, loggiach, tarasach i ogródkach zagrażającego bezpieczeństwu sąsiadów i zasobom Spółdzielni.
20. Niewłaściwego korzystania z urządzeń na placach zabaw.
21. Niszczenia roślinności na terenach zielonych osiedla.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 17.

1. O poważnych uszkodzeniach budynku lub o wadliwie działających instalacjach użytkownicy winni niezwłocznie informować Administratora lub konserwatora.
2. Uszkodzenia o innym charakterze (wandalizm, zniszczenie mienia wspólnego, itp.) należy zgłaszać Administratorowi lub pracownikowi ochrony.
3. Administracja Spółdzielni obowiązana jest umieszczać w wyznaczonych miejscach na klatkach schodowych budynków aktualną informację dotyczącą numerów telefonów własnych służb miejskich i technicznych.



§ 18.

Upoważnia i zobowiązuje się pracowników ochrony i Administratorów osiedli do skutecznej egzekucji postanowień „Regulaminu porządku domowego” poprzez:

- a) zwracanie uwagi osobom przebywającym na terenie osiedla na ich naganne zachowania,
- b) ustalanie uprawnień osób do przebywania na terenie osiedla,
- c) sprawdzanie uprawnień do parkowania samochodu na terenie parkingu podziemnego.
- d) organizowanie odholowywania, przez upoważnione służby, samochodów zaparkowanych niezgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu,
- e) sporządzanie notatek z informacją o notorycznym łamaniu zasad określonych w „Regulaminie porządku domowego” celem podjęcia działań określonych prawem umożliwiającymi wyegzekwowanie przestrzegania zasad zawartych w ww. regulaminie,
- f) powiadamianie policji, straży miejskiej lub straży pożarnej w przypadku znacznego naruszenia zasad porządku domowego lub zagrożenia pożarowego,
- g) powiadomienie konserwatorów osiedla w przypadku zaistnienia usterek,
- h) zgłaszanie szkód powstałych w wyniku niewłaściwego użytkownika lokalu.

§ 19.

Zarząd po otrzymaniu zgłoszenia o szkodzie powstałej w wyniku niewłaściwego użytkownika lokalu i nie stosowania się do zasad niniejszego Regulaminu, przeprowadza procedurę wyjaśniającą oraz ewentualnie dokonuje wyceny szkody i na tej podstawie obciąża użytkownika lokalu kosztami jej usunięcia (np.: kosztami remontu).

§ 20.

1. Traci moc obowiązującą Regulamin porządku domowego w budynkach wybudowanych i zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Idealne Mieszkanie” - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 821 z dnia 15.03.2011 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.