

UCHWAŁA NR 982

RADY NADZORCZEJ PSM „IDEALNE MIESZKANIE”

Z DNIA 24 lutego 2020 r.

Dotyczy: zatwierdzenia „Regulaminu porządku domowego obowiązującego w osiedlach mieszkaniowych zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Idealne Mieszkanie”.

§ 1.

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

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

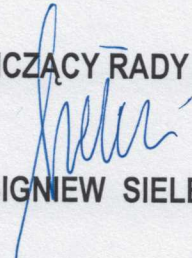
Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Rady Nadzorczej:

- Nr 973 z dnia 20.05.2019 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ


DANUTA DOBAK

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ


ZBIGNIEW SIELECKI

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

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

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Ilekroć 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. **użytkownikowi** – należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu,
 - członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu,
 - właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - użytkownika lokalu lub miejsca postojowego na podstawie umowy o budowę lokalu lub miejsca postojowego, posiadającego ekspektatywę ustanowienia odrębnej własności,
 - najemcę, na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią,
 - właściciela miejsca postojowego będącego członkiem Spółdzielni,
 - właściciela miejsca postojowego nie będącego członkiem Spółdzielni.

§ 2.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia przeznaczone do ogólnego korzystania 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 remontów części wspólnych nieruchomości i urządzeń technicznych w formie wnoszenia opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy.

§ 3.

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

§ 4.

1. Użytkownik odpowiedzialny jest w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkujące i przebywające w lokalu (domowników, podnajemców, gości).
2. Użytkownik odpowiedzialny jest w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za osoby lub firmy wykonujące prace i usługi przez niego zlecone.
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 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, furty, instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, elektryczne, instalacje monitoringu i domofonowe itp.).
3. Zapewnienie dostawy do lokali wszystkich przewidzianych mediów.
4. Poddawanie budynków okresowej kontroli zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (Dz. U. 1994 Nr89 poz.414 wraz z późniejszymi zmianami).
5. Gromadzenie i przechowywanie dokumentacji budynku przez okres jego istnienia.
6. Właściwa pielęgnacja i ochrona zieleni.
7. Natychmiastowa likwidacja powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców oraz ich mienia.
8. Wypełnianie funkcji administracyjnych (w tym: przekazywanie użytkownikom informacji porządkowych i administracyjnych).
9. Nadzór nad pracą gospodarzy budynków lub osób i firm, którym powierzono wykonywanie tych obowiązków.

II.2. Obowiązki użytkownika lokalu.

§ 6.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy :

1. Używanie lokalu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi i ochrony przeciwpożarowej, a także wymaganiami ochrony środowiska.
2. Używanie lokalu w sposób nie powodujący zmian w funkcjonowaniu wspólnych instalacji oraz urządzeń.
3. Dokonywanie w zajmowanym lokalu remontu, konserwacji i napraw instalacji lokalowych oraz urządzeń technicznych.
4. Zachowanie należytej czystości na klatkach schodowych, w piwnicach i garażach oraz na terenie osiedla przeznaczonym do wspólnego używania.
5. Usuwanie skutków uszkodzeń powstałych w częściach wspólnych budynku i na terenie osiedla, spowodowanych przez siebie lub osoby wymienione w § 4.
6. Utrzymanie w czystości okien i drzwi do lokalu od strony klatki schodowej.
7. Utrzymanie porządku na balkonach, loggiach i tarasach.
8. Odsuwanie od ścian budynku śniegu zalegającego na parapetach, balkonach, loggiach i tarasach przylegających do lokalu w celu niedopuszczenia do zawilgocenia ścian, powstawania grzybów i pleśni na elewacji budynku.
9. Usuwanie śniegu i lodu z parapetów, balkonów, loggi i tarasów z zachowaniem należytej ostrożności.
10. Wyrzucanie śmieci i innych odpadów stałych do pojemników do tego przeznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Wywożenie we własnym zakresie gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu.
12. Wywożenie we własnym zakresie elektroprzętów.
13. Udostępnianie lokalu pracownikom Spółdzielni lub osobom fizycznym i firmom , które w ramach umów i porozumień ze Spółdzielnią realizują usługi m.in. okresowe przeglądy, naprawy instalacji, usuwanie awarii, odczyty liczników lokalowych. itp.
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. Podawanie do wiadomości Spółdzielni aktualnych adresów zamieszkania, mailowych i telefonicznych numerów kontaktowych.
16. Informowanie na piśmie, w formie oświadczenia, o liczbie osób aktualnie zamieszkujących lokal (osoby dorosłe i dzieci).

§ 7.

Wieszanie anten satelitarnych, szyldów, szafek, reklam, jednostek zewnętrznych klimatyzatorów, rolet i krat zewnętrznych w oknach oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na elewacji budynku (np. zadaszeń i obudów balkonów oraz loggii) 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 zieleń (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/ogródkach, w celu niedopuszczenia do zawilgocenia ścian 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 przymować).
17. Sadzenie roślin o płytkim, poziomym systemie korzeniowym .Zalecane do uprawy rośliny to: trawy (w tym trawy z rolki), niskie krzewy ozdobne, rośliny okrywowe, pnącza, byliny i kwiaty jednoroczne.
18. Zabrania się :
 - zwiększania grubości warstwy ziemi roślinnej,
 - wykonywania ogródków skalnych (ze względu na obciążenie stropu),
 - znacznego różnicowania grubości ziemi roślinnej ,
 - ustawiania lub montażu na tarasach i ogródkach elementów o obciążeniu powyżej dopuszczalnego , wskazanego w § 8,
 - wykonywania wszelkich prac poniżej ziemi roślinnej tj. poniżej poziomu geowłókniny oraz przekraczania w/w dopuszczalnych obciążeń stropu,
 - 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 , wpusty, rury spustowe, rynny), balustrady i obróbki blacharskie,
 - korzystania z grilla węglowego lub gazowego.
19. 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.

20. 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.
21. Użytkownicy tarasów/ogródków zobowiązani są do uzyskania zgody Zarządu 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, materiałów budowlanych oraz innych przedmiotów i opakowań.
4. Zabrania się zastawiania dróg ewakuacyjnych, bram wjazdowych na osiedle, wejść do klatek schodowych, wjazdów i wyjazdów z parkingów podziemnych i garaży indywidualnych.
5. Dopuszcza się parkowanie 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 zabronione jest wprowadzanie do parkingów podziemnych i garaży indywidualnych pojazdów wyposażonych w instalację gazową.

§ 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 miejscu postojowym,
 - 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.),
 - natychmiastowego informowania o zgubieniu lub kradzieży pilota do bramy wjazdowej na teren osiedla lub do parkingu.

§ 12.

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

- mycia pojazdów,
- pozostawiania w samochodach materiałów wybuchowych, lub toksycznych,
- pozostawiania zwierząt w samochodzie,
- zabaw i jazdy na rowerach, rolkach, deskorolkach itp.,
- przebywania dzieci bez nadzoru osób dorosłych.

V. Postanowienia w zakresie wjazdu pojazdów na teren osiedla.

§ 13.

1. Wjazd na teren osiedla jest ograniczony i kontrolowany. 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 osób z niepełnosprawnościami.

VI. Postanowienia w zakresie zasad współzycia sąsiedzkiego.

§ 14.

1. Użytkowanie lokali, pomieszczeń wspólnych oraz terenów zielonych Spółdzielni winno odbywać się zgodnie z zasadami współzycia 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 użytkownikom innych lokali.
4. W dni powszednie w godz. 18.00 – 9.00 zabrania się wykonywania w lokalach robót hałaśliwych (np. z użyciem wiertarki, piły elektrycznej, młotów pneumatycznych itp. urządzeń) , natomiast zabrania się wykonywania prac remontowych w niedzielę i święta.
5. Ze względu na dobrosąsiedzkie stosunki, należy uprzedzać sąsiadów o planowanych, głośnych pracach i czasie ich trwania. Czas wykonywania głośnych prac powinien być ograniczony do minimum.

§ 15.

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

VII. Zachowania zabronione.

§ 16.

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 na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
3. Gromadzenia na balkonach, loggiach, tarasach i w ogródkach przedmiotów, które w widoczny sposób oszpecają wygląd budynku.
4. Wrzucania do pojemników na śmieci 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, niedopałków 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 czyszczenia 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 i innych dzikich zwierząt na terenie osiedla
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 Działu Eksploatacji .
18. Dorabiania i przekazywania osobom nieuprawnionym kluczy lub chipów do furtek osiedlowych, klatek schodowych i garaży.
19. Korzystania z grilla węglowego lub gazowego na balkonach, loggiach, tarasach i ogródkach przylegających do lokali.
20. Niewłaściwego korzystania z urządzeń na placach zabaw.
21. Niszczenia roślinności na terenach zielonych osiedla.
22. Pozostawiania dzieci na terenie osiedla (placach zabaw, klatkach schodowych, w windach, w podziemnych parkingach) bez nadzoru osób dorosłych.
23. Wypuszczania zwierząt domowych na teren osiedla bez nadzoru.
24. Zabaw i jazdy na rowerach, rolkach, deskorolkach itp. w parkingach podziemnych piwnicach, korytarzach i na klatkach schodowych.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 17.

1. O zauważonych uszkodzeniach wyposażenia budynku lub jego elementów, o wadliwie działających instalacjach użytkownicy powinni 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 technicznych i służb miejskich.

§ 18.

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

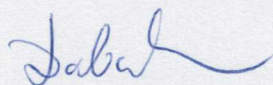
- a) zwracanie uwagi osobom przebywającym na terenie osiedla na ich zachowania niezgodne z niniejszym regulaminem,
- a) ustalanie uprawnień osób do przebywania na terenie osiedla,
- b) sprawdzanie uprawnień do parkowania samochodu na terenie parkingu podziemnego.
- c) organizowanie odholowywania przez upoważnione służby samochodów zaparkowanych niezgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu,

- d) sporządzanie notatek z informacją o notorycznym łamaniu zasad określonych w „Regulaminie porządku domowego”,
- e) powiadamianie policji, straży miejskiej lub straży pożarnej w przypadku znacznego naruszenia zasad porządku domowego lub zagrożenia pożarowego,
- f) powiadomienie konserwatorów osiedla w przypadku zaistnienia usterek,
- g) zgłaszanie szkód powstałych w częściach wspólnych danego osiedla.

§ 19.

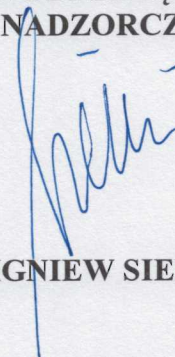
Zarząd po otrzymaniu zgłoszenia o szkodzie powstałej w częściach wspólnych budynku, spowodowanej niewłaściwym działaniem użytkownika lokalu i nie stosowaniem się do zasad niniejszego Regulaminu, przeprowadza procedurę wyjaśniającą oraz ewentualnie dokonuje wyceny szkody i na tej podstawie obciąża użytkownika lokalu kosztami jej usunięcia (np.: kosztami remontu).

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ



DANUTA DOBAK

**PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ**



ZBIGNIEW SIELECKI