

UCHWAŁA NR 3/2016

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego
w Warszawie z dnia 21.03.2016 r.**

w sprawie : uchwalenia Regulaminu porządku domowego.

Na podstawie § 50 ust.1 pkt.22 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia:

§1

Uchwalić Regulamin porządku domowego w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3


Z chwilą wejścia w życie regulaminu o którym mowa w § 1 traci moc obowiązującą Regulamin używania lokali i zasady porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie z dnia 05.10.1993r.

Za uchwałą w głosowaniu jawnym głosowało 6 członków Rady Nadzorczej

Przeciw uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej

Przy obecności 6 członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Teresa Redlicka


Jan Dyba


Elżbieta Kruk

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie

I. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę wspólnego mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie, zwanej dalej „Spółdzielnią”
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są zamieszkali członkowie Spółdzielni, osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i właściciele lokali nie należących do Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych – zwani dalej „mieszkańcami” .
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni .
5. Spółdzielnia jest odpowiedzialna w zakresie niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby fizyczne i prawne, których w ramach zleceń i porozumień ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz Spółdzielni lub jej mieszkańców.

§ 2

1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do spółdzielni, ponosi odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania .
2. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w ust.1 postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem .
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie .

§ 3

Uwagi, życzenia i skargi mieszkańców na niewłaściwą pracę Spółdzielni, gospodarzy domów i na nieprzestrzeganie Regulaminu członkowie mogą składać bezpośrednio do spółdzielni.

II. Przepisy szczegółowe określające zakres praw, obowiązków i warunków dla mieszkańców i najemców

§ 4

1. Na podstawie Statutu Spółdzielni członkowie spółdzielni mają prawo do:
 - a) używania przyznanego lokalu mieszkalnego /wraz z piwnicą lub strychem/, lokalu użytkowego, garażu i terenu wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie,
 - b) korzystania wraz z osobami do tego uprawnionymi z wszelkich urządzeń ogólnego użytkowania i usług Spółdzielni.
2. Obowiązkiem mieszkańca jest:
 - a) dbanie o dobro i rozwój Spółdzielni oraz do poszanowania mienia spółdzielczego,
 - b) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie przechowywane w piwnicach, schowkach, strychach, suszarniach, wózkarniach i garażach.

§ 5

1. Mieszkańcy mają obowiązek uzyskania pisemnej zgody Zarządu na:
 - a) instalowanie anten telewizyjnych,
 - b) wykonanie zabudowy powierzchni ogólnego użytku czy też jej rozbiórki,
 - c) zamontowanie krat zabezpieczających na oknach i loggiach oraz zabudów loggii.
 - d) wykonanie przeróbek budowlano-instalacyjnych w lokalach, garażach i na terenie,
 - e) instalowanie dodatkowych punktów świetlnych w piwnicy i korytarzach ogólnego użytkowania,
 - f) zakładanie reklam świetlnych i innych oraz szyldów i informacji w zasobach Spółdzielni,
 - g) indywidualne korzystanie z pomieszczeń ogólnego użytkowania i schowków /które następuje na zasadach najmu poprzez zawarcie indywidualnej umowy/,
 - h) zakładanie parkingów społecznych,
 - i) prowadzenie działalności gospodarczej w całym lub w części lokalu określonej w podaniu przez właściciela,
 - j) zakładanie ogródków przybłokowych, które może odbywać się za ogólną aprobatą mieszkańców i zgodą zarządu spółdzielni. Zabronione jest samowolne dokonywanie jakichkolwiek:
 - nasadzeń roślin wieloletnich w tym w szczególności drzew i krzewów, na których ewentualne usunięcie wymagana jest zgoda służb środowiskowych,
 - wycinek czy też cięcie pielęgnacyjnych drzew i krzewów.
2. W przypadku naruszenia przepisu ust. 1, Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego na koszt mieszkańca oraz zastosować sankcje przewidziane Statutem.
3. W przypadku podnajmowania lokalu lub zamieszkiwania poza terenem spółdzielni Mieszkańcy mają obowiązek podać do Spółdzielni numer telefonu jak również adres do kontaktów.



§ 6

Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania zasad ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności:

1. Niedozwolone jest gromadzenie i przechowywanie materiałów łatwopalnych /np. benzyna, oleje, nafta itp./ w mieszkaniach, lokalach użytkowych, piwnicach, schowkach, pomieszczeniach ogólnego użytkowania na drogach komunikacji ogólnej /ewakuacyjnych/ oraz na terenie miejsc postojowych i garażowych,
2. zabronione jest ustawianie jakichkolwiek przedmiotów utrudniających ewakuację na drogach komunikacji ogólnej /korytarze, klatki schodowe, itp./ oraz w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytkowania,
3. zabronione jest mocowanie do instalacji przebiegających na korytarzach /rur co, gaz/ rowerów czy też innych przedmiotów i urządzeń.
4. zamknięcia drzwi ewakuacyjnych /domofony, kraty zabezpieczające w korytarzach itp./ muszą być wykonane w taki sposób by zapewniać natychmiastowe ich otwarcie od wewnątrz bez używania klucza,
5. nie wolno ograniczać lub uniemożliwiać dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu,
6. zabronione jest:
 - a) instalowanie opraw oświetleniowych oraz sprzętu instalacji elektrycznej bezpośrednio na podłożu palnym, jeżeli ich konstrukcja nie zabezpiecza podłoża przed zapaleniem,
 - b) używanie elektrycznych urządzeń ogrzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym, nie zabezpieczonych na tę okoliczność,
 - c) używanie drutowanych bezpieczników, bądź bezpieczników o zawyżonym amperażu w stosunku do projektowanego,
7. w pomieszczeniach, w których przebywają ludzie o ograniczonej zdolności poruszania się lub gdy drzwi wyjść ewakuacyjnych otwierają się do zewnątrz, okiennice lub kraty, co najmniej jednego okna, powinny umożliwiać otwieranie ich od wewnątrz,
8. w zabudowanych częściach korytarzy nie wolno stosować materiałów palnych tj. drewna i palnych tworzyw sztucznych oraz montowania prowizorycznych instalacji elektrycznych i oświetleniowych,
9. załatwiania potrzeb fizjologicznych,
10. w windach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku /klatki schodowe, korytarze, piwnice/ obowiązuje zakaz palenia tytoniu, spożywania jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających i innych używek, gromadzenia się osób w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający poruszanie się ciągami komunikacyjnymi,
11. pomieszczenia przynależne do lokali /piwnice, strychy/ jak również pomieszczenia wynajmowane muszą być obowiązkowo zabezpieczone tj. zamknięte przez użytkownika.

§ 7

W celu utrzymania budynków i urządzeń Spółdzielni w należyтым stanie technicznym mieszkańcy są zobowiązani :

1. dbać o dobry stan techniczny mieszkań, lokali użytkowych i garaży oraz zajmowanych pomieszczeń, poprzez wykonywanie na koszt własny napraw i odnawiania.
2. dbać o prawidłowy stan techniczny i estetykę przylegających do mieszkania balkonów (malowanie balustrad) i części tarasu,
3. zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni:
 - a) awarie i przecieki w instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej i c.o. (dotyczy pionów),
 - b) uszkodzenia innych urządzeń znajdujących się w lokalach ogólnego przeznaczenia,
 - c) uszkodzenia budynku, przecieki wody i tworzenie się zagrzybień ścian,
 - d) przypadki dewastacji urządzeń, budynków i terenu spółdzielczego.

§ 8

Mieszkańcy i najemcy są zobowiązani do przestrzegania zasad porządku i czystości, a zwłaszcza:

1. Należy dbać o zachowanie czystości i porządku w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach, piwnicach, korytarzach, w pomieszczeniach ogólnego użytkowania oraz na terenie osiedla, a ponadto należy dbać o zachowanie estetyki własnych sztyldów i reklam.
2. Lokale mieszkalne jak i pomieszczenia przynależne winny być oznakowane przynależnym mu numerem.
3. Należy nie pozostawiać otwartych drzwi do klatek schodowych i bram wjazdowych do garaży i parkingów, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic oraz garaży podziemnych, gaszenia światła w piwnicach i garażach.
4. Należy nie otwierać domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkaniac nie zamierza wpuścić do swojego lokalu.
5. Dbać o czystość drzwi wejściowych do lokalu jak również usuwać zanieczyszczenia z wycieraczek jak również pod nimi. Zabronione jest trzepanie na klatkach wycieraczek.
6. Śmieci i inne odpadki należy wrzucać do zsyków lub pojemników do tego przeznaczonych. Zabronione jest wrzucanie do zsyków opakowań, sprzętu, odzieży i innych przedmiotów powodujących ich zatkanie; zawartość z odkurzaczy należy wyrzucać w zamkniętych foliowych torbach; trzepanie woreczków z odkurzaczy o ścianę w pomieszczeniach zsykowych jest niedopuszczalne, W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniac obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
7. Zbędne przedmioty domowe (gabaryty) można składać tylko w miejscach wyznaczonych przez Administrację przeważnie jest to nisza gabarytowa znajdująca się przy altanie śmietnikowej.
8. Niedozwolone jest wyrzucanie z lokalu na zewnątrz żadnych przedmiotów oraz wylewanie płynów i nieczystości, jak również wywieszanie na zewnątrz rzeczy powodujących oszpecanie budynku.
9. Niedozwolone jest dokarmianie ptaków na parapetach czy balkonach lokali jak również na terenie osiedla,



10. Niedozwolone jest podlewanie kwiatów na balkonach czy parapetach w taki sposób, że powoduje to zalewanie elementów elewacji jak również balkonów i okien niższych pięter.
11. Użytkownicy tarasów, balkonów mają obowiązek usuwania w okresie zimowym śniegu oraz sopli stwarzających zagrożenie dla życia i mienia w pozostałym okresie wszelkich zanieczyszczeń.
12. Zabrania się przechowywania rowerów i innych sprzętów domowych na klatkach i korytarzach. Kwietniki i kwiaty mogą być ustawione na korytarzu tylko i wyłącznie za zgodą pozostałych współmieszkańców i w sposób nie naruszający przepisów p/poż, przy zachowanej estetyce i nie powodując utrudnień w utrzymaniu czystości korytarza.
13. Gruz, po remoncie wykonanym we własnym zakresie, wolno składować w miejscach i w czasie uzgodnionym z Administracją oraz usuwać go na własny koszt.
14. Trzepanie może odbywać się tylko w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię, w godzinach 8⁰⁰ - 20⁰⁰, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
15. Zachowanie ciszy obowiązuje w godzinach nocnych od godziny 22⁰⁰ do 6⁰⁰, w tym czasie należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) wyeliminować głośną grę na instrumentach muzycznych,
 - c) wyeliminować inne czynności zakłócające ciszę nocną,
17. Remonty w lokalach mogą być przeprowadzane w taki sposób by nie uniemożliwiać pozostałym mieszkańcom korzystanie z ich lokali tj. prace winny być wykonywane w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰ z wyłączeniem niedzieli dni świątecznych.
18. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do bezwzględniego przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych i nienaruszania spokoju pozostałych mieszkańców, a ponadto:
 - a) psy należy wyprowadzać tylko na smyczy zaś psy ras niebezpiecznych w kagańcu w taki sposób by nie budziło to poczucia zagrożenia u pozostałych mieszkańców osiedla,
 - b) zanieczyszczenia lub szkody wyrządzone przez te zwierzęta na klatkach schodowych, w windach lub innych pomieszczeniach ogólnego użytkowania, a także na terenie osiedlowym obowiązkowo natychmiast usuwa właściciel zwierzęcia.
19. Jazda rowerami, na rolkach i deskorolkach po korytarzach budynków jest zabroniona.
20. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie.

§ 9

Przy parkowaniu pojazdów obowiązują następujące zasady:

1. Parkowanie pojazdów samochodowych, motocyklowych i innych jest dozwolone wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych tj. na parkingach ustalonych przez Spółdzielnię oraz w miejscach wyznaczonych znakami drogowymi,
2. Zabronione jest parkowanie:
 - na trawnikach (wszelkich pojazdów),



- na ciągach pieszo-jezdnych przed budynkami (wszelkich pojazdów) oraz na chodnikach w sposób ograniczający ruch pieszych (min. 1,5 metra wolnego pasa dla ruchu pieszych)
 - pojazdów samochodowych i motocykli tyłem do budynków mieszkalnych
 - wraków pojazdów samochodowych i innych,
 - samochodów z wyciekami oleju i paliw w garażach
 - parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t.
3. Zabronione jest mycie i czyszczenie samochodów na terenie osiedli, dokonywanie napraw i remontów motocykli i motorowerów w mieszkaniach, korytarzach, piwnicach i innych pomieszczeniach w budynku.
 4. Użytkownik miejsca postojowego obowiązany jest w sezonie zimowym do usuwania śniegu z zajmowanego miejsca.

§ 10

1. Właściciel lokalu odpowiedzialny jest osobiście i materialnie za wszelkie szkody wynikłe z jego winy oraz osób z nim przebywających, powstałe:
 - a) w zajmowanym lokalu, garażu i na terenie spółdzielczym,
 - b) w pomieszczeniach ogólnego użytkowania /klatki schodowe, piwnice itp./,
 - c) na terenie osiedla, za zniszczenie: trawników, ławek, sprzętu zabawowego, elewacji budynku, dróg, urządzeń technicznych, szyb.
2. Wysokość kar pieniężnych i odszkodowań z tytułu zawinionych szkód wymienionych w ust. 1 określają odrębne przepisy.

§ 11

Mieszkaniec i najemca obowiązani są udostępnić posiadany lokal lub teren osobom upoważnionym przez Spółdzielnię do wykonania czynności służbowych dotyczących:

- 1) kontroli stanu lokalu,
- 2) usunięcia awarii,
- 3) wykonania naprawy, remontu, przebudowy lub modernizacji,
- 4) przeprowadzenia dezynfekcji itp.,
- 5) dokonywania odczytów i kontroli liczników wody zimnej i ciepłej, podzielników ciepła itp..
- 6) udostępniać zajmowany lokal lub pomieszczenie przynależne na każdorazowe wezwanie służbom technicznym spółdzielni w celu kontroli ustalenia przyczyn zaistniałych awarii i zdarzeń powodujących zalewanie innych lokali.

§ 12

Spółdzielnia jest obowiązana:

- 1) zabezpieczyć właściwy stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia jak: place zabaw, piaskownice, altany śmietnikowe, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.,
- 2) dokonywać remontów i konserwacji budynków i ich urządzeń zgodnie z przyjętymi i zatwierdzonymi normatywnymi remontowymi,
- 3) zapewniać wyposażenie domów w informacje porządkowe i administracyjne,
- 4) zapewnić oświetlenie miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,

- 5) utrzymywać w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynków temperatury zgodne z obowiązującymi normami państwowymi,
- 6) zapewniać dostawę zimnej i ciepłej wody do mieszkań,
- 7) zapewniać stałe funkcjonowanie dźwigów,
- 8) zabezpieczać klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku przed zawilgoceniem i utratą ciepła,
- 9) zapewniać stałą konserwację i naprawy urządzeń technicznych,
- 10) zapewnić systematyczny wywóz śmieci z pojemników,
- 11) zapewnić remont i dezynfekcję zsyków śmietnikowych.

§ 13

W stosunku do użytkowników nie przestrzegających niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować sankcję upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do Sądu lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 14

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3/2016 w dniu 21.03.2016 r. i wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

Traci moc obowiązującą Regulamin używania lokali i zasady porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie z dnia 05.10.1993r.

