

U C H W A Ł A NR 10/97

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górczewska"
z dnia 10 lutego 1997r.**

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 72 ust. 2 pkt. 18 lit. "g" Statutu Spółdzielni uchwała co następuje :

§ 1.

Uchwała się Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2.

Tracą moc postanowienia Regulaminu Porządku Domowego zatwierdzonego uchwałą nr 10/88 z 11.04.1988r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na terenie Spółdzielni są prywatną własnością Członków Spółdzielni. Z tych względów powinny one - w interesie samych Członków Spółdzielni być utrzymywane w należyтым porządku i otoczone troskliwą opieką. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców. Przepisy regulaminu określają prawa i obowiązki Członków Spółdzielni, wszystkich mieszkańców oraz służb Spółdzielni.
2. Administrację Spółdzielni stanowi zespół etatowych pracowników SM „Górczewska”

II. Obowiązki Administracji Spółdzielni- Zespołu Mieszkaniowego

§ 2

1. Zespół Mieszkaniowy jest obowiązany do dbałości o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków wraz z ich otoczeniem. Zapewnia sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych w budynkach, umożliwiających członkowi korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, zbiorczej anteny RTV i innych urządzeń.
2. Zespół Mieszkaniowy zobowiązany jest do ścisłej współpracy z samorządem mieszkańców w zakresie utrzymania porządku, czystości, należytego stanu technicznego budynków oraz dążenia do zapewnienia spokoju w osiedlu.

§ 3

1. Zespół Mieszkaniowy corocznie obowiązany jest przeprowadzać doraźne i okresowe kontrole stanu technicznego i na bieżąco stanu sanitarnego budynków wraz z ich otoczeniem.
2. Zespół Mieszkaniowy może przeprowadzać doraźne kontrole techniczno-sanitarne lokali mieszkalnych wynikające z przepisów regulujących bezpieczeństwo ogółu mieszkańców.

Do przeprowadzania kontroli uprawnieni są pracownicy Spółdzielni. O zamiarze kontroli mieszkańcy Sp-ni powinni być wcześniej poinformowani.

W sprawach dotyczących porządku, czystości i bezpieczeństwa upoważnieni przedstawiciele Zespołu Mieszkaniowego mają prawo do wydawania zaleceń mieszkańcom.

3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód w budynku, zajmujący mieszkanie jest obowiązany na żądanie Zespołu Mieszkaniowego do bezzwłocznego udostępnienia lokalu.

4. W przypadku odmowy mieszkańca udostępnienia lokalu lub gdy jest on nieobecny, pracownicy Spółdzielni mają prawo, w razie potrzeby wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji. Na okoliczność wejścia sporządza się protokół i zabezpiecza lokal.
5. Zespół Mieszkaniowy jest zobowiązany do przeglądu instalacji gazowej oraz innych instalacji technicznych w budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także naprawy lub wymiany odbiorników gazowych na koszt mieszkańca.

§ 4

Zespół Mieszkaniowy zobowiązany jest zapewnić należyte oświetlenie i ogrzewanie budynków, klatek schodowych i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.

§ 5

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

§ 6

Zespół Mieszkaniowy zobowiązany jest do likwidacji powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców oraz natychmiastowego usuwania stanów zagrożeń.

§ 7

Do obowiązków Administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków należy:

1. Konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej znajdującej się w budynku do bezpieczników w lokalu.
2. Konserwacja i wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów przelotowych łącznie z tymi zaworami.
3. Konserwacja i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
4. Naprawa i udrożnienie zbiorczej instalacji kanalizacyjnej.
5. Konserwacja i naprawa instalacji azart i gniazda antenowego w lokalu.
6. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Administracji Spółdzielni.
7. Usuwanie usterek w okresie rękojmi wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych.
8. Dokonywanie okresowych przeglądów.

§ 8

Zespół Mieszkaniowy w zakresie utrzymania porządku odpowiada za:

1. Wykonanie obowiązków należących do gospodarzy budynków lub osób, którym powierzono wykonanie tych obowiązków.
2. Dopilnowanie systematycznego usuwania odpadków i nieczystości z altanek śmietnikowych i komór zsypanych.

3. Systematyczne oczyszczanie studzienek ściekowych.
4. Wykonywanie innych obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów bądź zarządzeń właściwych organów.
5. Pielęgnację i konserwację terenów zielonych oraz nowe nasadzenia.
6. Wykaz obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania porządku stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

III. Podstawowe obowiązki Członków i mieszkańców Spółdzielni.

§ 9

Członek Spółdzielni jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.

§ 10

Do obowiązków członka Spółdzielni należy:

1. Odnowianie lokalu łącznie z loggią lub balkonem gwarantujące utrzymanie go w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym :
 - a) malowanie sufitów, ścian oraz naprawę uszkodzeń tynków.
 - b) malowanie olejne stolarki drzwiowej i okiennej, w tym okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, oraz grzejników i rur.
2. W zakresie urządzeń technicznych i sanitarnych w lokalu - naprawa oraz wymiana :
 - a) podłóg, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z okuciami i oszkleniem.
 - b) instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu,
 - c) przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionu, związana z ich udrażnianiem, (np. zlewozmywaków, wanien, misek klozetowych itp.),
3. W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez członka, Zespół Mieszkaniowy po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu lub poza nim powstałe z winy członka Spółdzielni lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 11

Członek Spółdzielni zobowiązany jest do udostępnienia lokalu i uczestniczenia w komisjach gwarancyjnych i kontrolnych dotyczących lokalu, o których mowa w § 3 ust. 2.

§ 12

1. Wszelkie przeróbki w lokalu (rozbieranie ścianek działowych, zabudowa loggii, zakładanie dodatkowych instalacji itp.), zakładanie krat w oknach oraz ponadnormatywne wyposażenie i wy-

kończenie lokalu, które połączone są ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, może być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zespołu Mieszkaniowego.

2. Zabudowa części korytarza klatki schodowej może być dokonana jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Instalowanie indywidualnych anten telewizyjnych i radiowych na dachu może być dokonywane przez upoważnione osoby po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zespołu Mieszkaniowego i wniesieniu stosownych opłat ustalonych przez Zarząd.
4. Instalowanie na budynkach i terenie osiedla wszelkich reklam, szyldów i wywieszek uzależnione jest od wyrażenia zgody przez spółdzielnię i jest odpłatne.

§ 13

1. Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie do Zespołu Mieszkaniowego zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
2. Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie do Zespołu Mieszkaniowego wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.
3. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tyt. strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Zespół Mieszkaniowy lub gospodarza budynku.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe lub administracji Spółdzielni.

§ 14

1. Zabrania się przechowywania w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na loggiach materiałów łatwopalnych, cuchnących, wybuchowych.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych lokatorów bez pisemnej zgody Zespołu Mieszkaniowego.

§ 15

1. Mieszkańcy zobowiązani są wyrzucać śmieci i inne odpadki do przeznaczonych na ten cel zbiorników, zsyków lub pojemników w altankach śmietnikowych.
2. Zabrania się wyrzucać przez okna i loggie jakichkolwiek przedmiotów np. śmieci, niedopałków, papierów itp.
3. Do muszli klozetowej nie należy wrzucać elementów stałych powodujących niedrożność instalacji kanalizacyjnej.
4. Pomieszczenia piwniczne i korytarze klatek schodowych muszą być utrzymywane w stanie niezagrożającym bezpieczeństwu przeciwpożarowemu i użytkowane w sposób nieuciążliwy dla otoczenia.
5. Dewastowanie ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, malowanie, brudzenie, objanie tynków podlega sankcjom prawnym.

§ 16

Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.

- a) Posiadacz psa odpowiada za szkody wyrządzone przez psa.
- b) Sprzątanie psich odchodów należy do właściciela psa.
- c) Za psy obowiązuje opłata określona odrębnymi przepisami.
- d) Właściciel psa ma obowiązek dopilnować aby potrzeby fizjologiczne psa nie były załatwiane pod nowo zasadzonymi drzewami i krzewami.

§ 17

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych jedynie w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.

§ 18

1. Mieszkańcy korzystają z pomieszczeń i urządzeń administracyjnych przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie itp.) na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Korzystanie z pomieszczeń technicznych Spółdzielni przez osoby nieupoważnione jest zabronione.

§ 19

1. Spółdzielnia dopuszcza do zagospodarowywania zielonych terenów przylegających do lokalu na ogródek przydomowy. na zasadach określonych w stosownej uchwale Rady Nadzorczej.
2. Użytkownik ogródka zobowiązany jest do utrzymania go w porządku i czystości.

3. Nasadzenia krzewów i drzew winny być dokonywane w odległości nie mniejszej niż 5 metrów od ściany budynku. Administracja Zespołu Mieszkaniowego upoważniona jest do kontrolowania porządku i czystości w ogródkach i wydawania zaleceń w tym zakresie.
4. Administracja Spółdzielni nie odpowiada materialnie za zniszczone nasadzenia lub infrastrukturę w ogródkach, pod którymi znajduje się sieć uzbrojenia podziemnego.

§ 20

1. Podlewanie kwiatów na loggiach nie może powodować zniszczeń elewacji, brudzić okien i loggii na niższych kondygnacjach.
2. Instalowanie skrzynek na kwiaty powinno odbywać się w sposób zapewniający warunki bezpieczeństwa i estetyki budynku. Zabrania się instalowania skrzynek na kwiaty na szybach loggii.
3. O trawniki, drzewa, krzewy i kwietniki powinni dbać wszyscy mieszkańcy.

§ 21

1. Parkowanie samochodów, motocykli i innych pojazdów jest dozwolone wyłącznie na parkingach i miejscach postojowych.
2. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, maszyn roboczych i przyczep na terenie SM „Górczewska”
3. Zabrania się przechowywać motocykle, skutery czy rowery na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach i pomieszczeniach zsypowych.

§ 22

1. Za szkody wyrządzone na terenie Spółdzielni przez osoby nieletnie odpowiedzialni są materialnie i administracyjnie ich rodzice lub opiekunowie prawni.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.

§ 23

Jeżeli członek Spółdzielni lub osoby z nim zamieszkałe wykraczają w sposób rażący lub nagminny przeciwko postanowieniom niniejszego regulaminu lub swoim zachowaniem naruszają zasady współżycia społecznego - Zarząd Spółdzielni w stosunku do tych osób może zastosować sankcje przewidziane w statucie Spółdzielni.

§ 24

Za egzekwowanie prawidłowego wykonania postanowień niniejszego regulaminu czyni się odpowiedzialnym Zarząd Spółdzielni.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” i wchodzi w życie z dniem 10 lutego 1997r.

Zakres obowiązków Spółdzielni

I obowiązki Spółdzielni w zakresie porządkowo-sanitarnym

A. Z A P E W N I E N I E C O D Z I E N N E G O :

1. Sprzątania klatek schodowych, korytarzy, schodów, kabin dźwigowych, pomieszczeń zsypowych ogólnych i na poszczególnych kondygnacjach.
2. Utrzymania czystości grzejników, skrzynek pocztowych, szafek i gablot umieszczonych na klatkach schodowych, mycia szyb w drzwiach wejściowych na klatkach schodowych i drzwiach kabin dźwigowych.
3. Sprzątania (zamicenia i usunięcia) zanieczyszczeń z chodników, komór zsypowych, altanek śmietnikowych, prześwitów, parkingów oraz jezdni.
4. Sprzątania - mycia WC ogólnego użytku oraz mycia szuflad zsypowych i sprzątania z myciem podłogi pomieszczenia zsypowego oraz ścian zsyków ogólnych i pojemników na śmiecie.
5. Sprzątania papierów, śmieci i innych zanieczyszczeń stałych z terenów zielonych.

B. Z A P E W N I E N I E O K R E S O W O

1. Sprzątania pralni, suszarni i pomieszczeń ogólnego użytku - w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż 2 razy w miesiącu.
2. Sprzątania korytarzy piwnicznych, zwyżek, wlotów gazu, wody, wózkarni - w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż 2 razy w miesiącu.
3. Mycia klatek schodowych, korytarzy, schodów, balustrad, podestów, kloszy - j.w.
4. Mycia drzwi wejściowych na klatki schodowe, mycia drzwi i ścian kabin kabin dźwigowych, lamperii na parterze, ścian pomieszczeń zsypowych i ścian wokół szuflad zsypowych wraz z posadzką - j.w.
5. Mycia lamperii na klatkach schodowych, grzejników i innych elementów malowanych farbą olejną oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku - w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż 1 raz na kwartał.
6. Mycia okien na klatkach schodowych łącznie z parapetami, okien w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz okienek piwnicznych - w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu.
7. Dezynfekcji zsyków, altanek śmietnikowych i szuflad zsypowych - w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż co 10 dni latem w zimie 1 raz w miesiącu.
8. Dezynfekcja WC ogólnego użytku i innych urządzeń sanitarnych w pralniach - 1 raz w miesiącu.

C. Z A P E W N I E N I E I N N Y C H C Z Y N N O Ś C I , K T Ó R Y C H C Z Ę S T O T L I W O Ś Ć U Z A L E Ź N I O N A J E S T O D W A R U N K Ó W A T M O S F E R Y C Z N Y C H B A D Ź U S T A L O N E P R Z E Z S P Ó Ł D Z I E L N I Ę

1. Oczyszczania ze śniegu, lodu lub błota z chodników, prześwitów, parkingów, jezdni w tym także upustów deszczowych, zasuw wodnych i gazowych, usuwanie gołoledzi oraz przymywanie śniegu po opadach.
2. Wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń wspólnego użytku.

3. Wywieszania w gablotach na klatkach schodowych list lokatorów oraz aktualnych ogłoszeń i zawiadomień oraz doręczanie pism Spółdzielni mieszkańcom oraz utrzymanie gablot w należytym porządku.
4. Wzywania pogotowia służb miejskich w przypadkach awarii.
5. Bezzwłocznego monitowania do właściwych instytucji stwierdzonych faktów niewykonania obowiązków przez inne jednostki zajmujące się obsługą budynków.

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie obsługi terenów zielonych.

A. CZYNNOŚCI PIELEGNACYJNE

1. Podlewanie drzew i krzewów oraz trawników i rabat - w zależności od warunków atmosfer.
2. Grabienie trawników
 - wiosenne - 2 razy
 - jesienne - tak by nie zalegały liście.
3. Przekopanie i przepielenie misek przy, drzewach i krzewach - w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż 3 razy w sezonie.
4. Grabienie skoszonej trawy i złożenie jej w pryzmy - j.w.
5. Oczyszczanie opasek przy budynkach krawężników wzdłuż ciągów pieszo jezdnych - j.w.
7. Drobne renowacje trawników, przekopanie i zasianie trawy - j.w.
8. Przykrywanie na zimę bylin i różanek oraz odkrywanie ich na wiosnę .
9. Drobna renowacja zniszczonych - w miarę pojawiania się przedceptów fragmentów trawników (spulchnianie ziemi zasianie trawy z jednoczesnym zabezpieczeniem płotkiem metalowym.
10. Wymiana zniszczonych pali i poprawianie lub wymiana wiązałów przy drzewach - w miarę potrzeb .

B. CZYNNOŚCI KONSERWACYJNE

1. Koszenie trawników - w miarę potrzeby, nie rzadziej niż 3 razy w sezonie.
2. Pielenie i spulchnianie różanek - w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż 3 razy w sezonie.

III. Obowiązki w zakresie ochrony nieruchomości.

1. Zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych w części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz znajdujących się w poszczególnych lokalach, jeśli mają wpływ na prawidłowe działanie urządzeń technicznych zainstalowanych w innych lokalach lub gdy stan ich może zagrażać zdrowiu użytkowników.
2. Podejmowanie doraźnych czynności niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed niebezpiecznymi dla życia lub mienia skutkami uszkodzeń lub wadliwego działania tych urządzeń, polegających na unieruchomieniu wadliwie działającego urządzenia np.: dźwigu, zamknięcia dopływu gazu, wody /w razie pęknięcia przewodu wodociągowego/ itp.
3. Zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń, instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz zabezpieczenie ich przed skutkami wpływów atmosferycznych /mrozów, śniegu, wilgoci/.
4. Przestrzeganie przepisów o ochronie p. poż., a w szczególności utrzymanie w należytym stanie sprzętu p. poż., poddaszy i korytarzy piwnicznych oraz wszelkich innych dróg komunikacyjnych a także zapewnienie właściwych warunków ewakuacji.

5. Alarmowanie straży pożarnej w razie pożaru lub innego miejscowego zagrożenia oraz organizowanie w tym wypadku doraźnej pomocy,
6. Wzywanie - pogotowia wodn.-kanal., ZEC, energetycznego itp. w przypadku wystąpienia awarii w budynku lub jego sąsiedztwie.
7. Czuwanie nad bezpieczeństwem budynku i jego mieszkańców.
8. Zamykanie na noc drzwi do korytarzy piwnicznych .
9. Czuwanie nad sprawnym działaniem wszystkich punktów świetlnych budynku oraz włączanie i wyłączanie oświetlenia na klatkach schodowych, korytarzach i innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, łącznie z wymianą żarówek i kloszy oraz włączanie i wyłączanie podświetlenia numeru porządkowego budynku.

IV. Obowiązki wynikające z przepisów publiczno - prawnych i zarządzeń władz.

1. Wywieszanie i zdejmowanie flag, przechowywanie, utrzymywanie ich w należytym stanie.
2. Czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców Regulaminu Porządku Domowego, a w razie nieprzestrzegania go i samowoli mieszkańców podejmowanie odpowiednich działań.
3. Usuwanie z budynku wszelkich ogłoszeń, plakatów, napisów umieszczanych bez zgody Spółdzielni.
4. Wydawanie mieszkańcom kluczy do pralni i suszarni.
5. Zamykanie korytarzy piwnicznych w porze nocnej.
6. Współpraca w zakresie przestrzegania przez mieszkańców przepisów meldunkowych.
7. Wykonywanie zarządzeń organów władz państwowych i asystowanie tym organom przy wykonywaniu przez nie czynności urzędowych na terenie posesji.
8. Współpraca z samorządem mieszkańców.