

REGULAMIN PORZĄDKU I ŁADU DOMOWEGO W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ładu i porządku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej “DOMHUT” opracowano na podstawie Statutu Spółdzielni.
2. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, użytkowników lokali i terenów. Mają one na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Za użytkowników lokali uważa się: członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali, właścicieli lokali, najemców, podnajemców oraz członków gospodarstw domowych bądź innych osób korzystających z lokali.
4. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem wszystkich użytkowników lokali oraz organów Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, członek posiadający spółdzielcze prawo do lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania – zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu. Właściciel ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem.
6. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić S.M. DOMHUT o wszelkich istotnych zmianach w zakresie ilości osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 2

1. Spółdzielnia zobowiązana jest wobec mieszkańców do:
 - 1) wyposażenia budynków w urządzenia do utrzymania porządku i czystości, między innymi w odpowiednią ilość dzierżawionych pojemników do gromadzenia śmieci i odpadów oraz organizowanie i kontrola terminowości ich wywozu,
 - 2) zapewnienia wyposażenia altan śmietnikowych i pomieszczeń zsypowych w pojemniki do składowania odpadów i nieczystości;
 - 3) zapewnienia oświetlenia budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku;
 - 4) zapewnienia mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków (chodników , schodów itp.);
 - 5) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic;
 - 6) przeprowadzania okresowych przeglądów ciągów komunikacyjnych budynków oraz właściwego działania instalacji elektrycznej, grzewczej, wodociągowej, wentylacyjnej pod wzg. przestrzegania przepisów bhp i ppoż.;
 - 7) zapewnienia należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia , a także utrzymania porządku i czystości w budynkach wraz z przyległymi do nich terenami;
 - 8) oczyszczania chodników ze śniegu, lodu oraz innych zanieczyszczeń na terenach stanowiących własność Spółdzielni,

- 9) organizowanie i koordynowanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji przez firmy specjalistyczne pomieszczeń ogólnodostępnych m.in. korytarzy, piwnic, klatek schodowych budynków wraz z jednoczesnym informowaniem użytkowników o możliwości odpłatnego wykonania tych usług w ich lokalach mieszkalnych i użytkowych,
2. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu klatki schodowej każdego budynku gablotę z odpowiednimi informacjami, w tym:
 - 1) adres i numer telefonu administracji i służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy;
 - 2) adres i godziny pracy administracji i zarządu Spółdzielni;
 - 3) informację o telefonach służb miejskich, w tym aktualny telefon do Komendy Policji i dzielnicowego danego rejonu.
 - 4) instrukcję ppoż.;
 - 5) skrócony regulamin porządku domowego.
3. W przypadkach powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że w lokalu zamieszkuje więcej osób niż zgłoszono w Spółdzielni, Spółdzielnia wszczyna postępowanie wewnątrz spółdzielcze, celem ustalenia stanu faktycznego i wyegzekwowania należności.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I TERENÓW

§ 3

Użytkownicy są zobowiązani do:

1. Udzielania sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju sąsiadom wg zasad współżycia społecznego;
2. Utrzymania porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach; pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach przyległych do budynków;
3. Utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza) i usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokali.
4. Uzyskiwanie zgody Spółdzielni według warunków określonych w prawie budowlanym do zmian i przeróbek w zajmowanych lokalach i na terenach dzierżawionych oraz obiektach wynajmowanych
5. W przypadkach koniecznych użytkownik, zobowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym, ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia remontu, konserwacji lub usunięcia awarii;
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół,
7. Naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy.
8. Utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
9. Zamontowanie zewnętrznej anteny wymaga zgody Spółdzielni.

10. Reklamy i szyldy mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu, a właściciele zobowiązani są do utrzymania ich estetycznego wyglądu oraz wnoszenia odpowiednich opłat.

PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 4

1. Śmieci i odpadki należy wnosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek, osoba która to zrobiła, powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.
2. Wywóz przedmiotów gromadzonych w ciągach komunikacyjnych i miejscach do tego niedozwolonych (piwnice, strychy) odbywa się na koszt właściciela.
3. Do zsyków nie wolno wyrzucać przedmiotów powodujących ich zapychanie.
4. Zbędne przedmioty o dużych rozmiarach należy składować w wyznaczonych do tego przez administrację miejscach i w terminach ustalonych do ich wywozu.
5. Na strychach, w piwnicach i na balkonach niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych.
6. Na balkonach i loggiach nie wolno przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
7. Balkony winny być utrzymywane w czystości a skrzynki na kwiaty oraz donice winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
8. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacje budynku, balkony, jak też okna niższych kondygnacji;
9. Niedopuszczalne jest samowolne instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach, jak również wychodzenie na dach budynku;
10. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych, min. do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji oraz do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu.
11. Psy wyprowadza się na smyczy i w kagańcu.
12. Zabrania się wyprowadzania zwierząt na place zabaw.
13. Zabrania się karmienia kotów w korytarzach piwnic;
14. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okien, balkonach , loggiach i trawnikach.
15. Zabrania się wyrzucania czegokolwiek przez okna i balkony.
16. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu.
17. Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach Spółdzielni może odbywać się tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
18. Zażalenia, uwagi na nie respektowanie przepisów porządkowych przez mieszkańców jak i na działalność firmy sprzątajacej należy wnosić do administracji, grupy Samorządowej budynku lub Rady Osiedla.

§ 5

1. Użytkowanie przydomowych ogródków może nastąpić po otrzymaniu pisemnej zgody od administracji osiedla.
2. Użytkowanie ogródków przebiega przy uwzględnieniu następujących zasad :
 - 1) ogródek użytkowany nie może być przekazany innemu użytkownikowi bez pisemnej zgody administracji,
 - 2) użytkownik ponosi wszystkie koszty związane z eksploatacją terenu ogródka,

- 3) ogródek może być okresowo wyłączony z użytkowania bez prawa do odszkodowania w przypadku wykonywania na jego terenie robót awaryjnych lub remontowych,
- 4) zgoda na użytkowanie ogródka, bez prawa do odszkodowania, wygasa w przypadku: rezygnacji lokatora, wyprowadzenia się z budynku użytkownika, likwidacji ogródków, zaniedbania ogródka.
- 5) na terenie ogródków zabrania się stawiania: szopek, szklarni, altan, parkowania samochodów oraz spalania roślin, gałęzi i liści,
- 6) grodzenie ogródków wymaga zgody Spółdzielni.
- 7) podlewanie ogródków następować może tylko z instalacji wody wyposażonych w wodomierze za odpłatnym zużyciem wody przez użytkownika,

§ 6

1. Trzepanie dywanów , chodników może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych, w godzinach 08:00 do 20:00. Zabrania się trzepania z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.
2. Korzystanie przez mieszkańców z pralni i suszarni odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez administrację Spółdzielni;
3. Po zakończeniu używania pralni i suszarni miejsce to należy uprzątnąć;
4. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.

§ 7

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu są zobowiązani do zachowania się na terenie osiedla i budynków w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom;
2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci; za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice;
3. W godzinach 22:00-6:00 mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej a zwłaszcza:
 - Ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych;
 - Zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom.
4. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
5. Niewłaściwe zachowanie się użytkowników lokali jak : hałasowanie między innymi poprzez urządzenia nagłaśniające muzykę, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców i małej architektury powoduje ich odpowiedzialność prawną i finansową.
6. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. i nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali.
7. Niedozwolone jest uruchamianie silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych, oraz mycie pojazdów spalinowych przy budynkach mieszkalnych.

WARUNKI PRZECIWPOŻAROWE EKSPLOATACJI BUDYNKÓW

§ 8

W zasobach mieszkaniowych niedopuszczalne jest :

- 1) przechowywanie cieczy i gazów łatwopalnych, oraz materiałów wybuchowych i pirotechnicznych w piwnicach, na poddaszach i strychach, w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz innych pomieszczeniach ogólnodostępnych i mieszkalnych, w tym również na tarasach, balkonach i loggiach,

- 2) przechowywanie w budynkach mieszkalnych motocykli i motorowerów z paliwem w zbiornikach, za wyjątkiem w specjalnie wyznaczonych boksach,
- 3) zastawienie korytarzy i przejść budynków,
- 4) używanie otwartego ognia i palenia papierosów w klatkach schodowych, piwnicach, windach, boksach i na strychach,
- 5) uniemożliwienie lub ograniczanie dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Niedozwolone jest manipulowanie osobom nieupoważnionym w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, pomieszczeniach węzłów cieplnych, głównym i pionowym zaworem gazowym oraz w instalacjach znajdujących się poza obrębem lokalu mieszkalnego.
2. Reklamy i szyldy mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu , a właściciele zobowiązani są do utrzymania ich estetycznego wyglądu, oraz wnoszenia odpowiednich opłat.
3. Lokator powodujący szkodę lub zniszczenie urządzeń ogólnodostępnych ponosi odpowiedzialność materialną i prawną. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
4. Zabrania się gromadzenia się w miejscach ogólnodostępnych , ciągach komunikacyjnych, rysowania ścian i zakłócania ogólnie obowiązującego porządku.

§ 10

W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego regulaminu przez użytkowników, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ich ukaranie do właściwego organu państwowego lub samorządowego miasta Warszawy oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z S.M. DOMHUT i kierować do sądu pozwy o eksmisję z zajmowanego lokalu.

Powyższy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” w dniu 10 lutego 2005r Uchwałą nr 559/V/2005 i wchodzi w życie **z dniem 1 marca 2005r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Adam Gasik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Stanisław Koc