

Regulamin porządku domowego SBM „Powiśle”

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki zasobów oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni, członków Spółdzielni, oraz wszystkich użytkowników lokali w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 1 ust 1 niniejszego Regulaminu.
3. Nadzór nad przestrzeganiem przez mieszkańców oraz użytkowników lokali niniejszego Regulaminu sprawuje Administracja Spółdzielni.

§ 2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową "Powiśle",
- 2) Użytkownikach lokali - należy przez to rozumieć wszystkie osoby fizyczne lub prawne korzystające z lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży,
- 3) Administracji Spółdzielni - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni i podległe mu służby.

§3

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich użytkowników lokali.
2. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.
3. Do nadzoru nad przestrzeganiem niniejszego Regulaminu, Administracja może wykorzystywać urządzenia monitorujące zainstalowane w budynkach i na terenie Spółdzielni.

II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Obowiązki Spółdzielni i administracji

§ 4

1. Spółdzielnia obowiązana jest dbać o należyty stan techniczny budynków i instalacji stanowiących trwałe wyposażenie budynków i terenów.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli i przeglądów budynków, budowli i lokali oraz wszelkich instalacji w celu ustalenia ich stanu technicznego, jak również do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
3. Administracja Spółdzielni obowiązana jest dbać o porządek i czystość w budynkach i ich otoczeniu, w tym terenów zielonych.

§ 5

Spółdzielnia w szczególności zobowiązana jest do:

- 1) zapewnienia użytkownikom dogodnego dojścia do budynków, altanek śmietnikowych szczególnie w warunkach zimowych,
- 2) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy i terenu,
- 3) przyjmowania i ewidencjonowania zgłoszeń od użytkowników lokali dotyczących niesprawnych instalacji, urządzeń technicznych, przecieków z dachów lub uszkodzeń innych elementów budynku oraz udzielania informacji o przewidywanym terminie usunięcia uszkodzeń.
- 4) przestrzegania systematycznego oczyszczania pomieszczeń zsypowych, śmietników oraz pojemników na odpady stałe,
- 5) utrzymania czystości na klatkach schodowych, w kabinach windowych, korytarzach piwnic

- i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz terenów osiedlowych,
6) zapewnienia należytej pielęgnacji zieleni.

§6

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz i na zewnątrz lokali należą:

- 1) naprawy instalacji centralnego ogrzewania,
- 2) naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej z wyłączeniem napraw urządzeń odbiorczych,
- 3) naprawy instalacji gazowej z wyłączeniem urządzeń odbiorczych,
- 4) naprawy przewodów instalacji elektrycznej do podejść do skrzynki bezpiecznikowej wewnątrz lokalu,
- 5) odnawianie klatek schodowych, w tym drzwi użytkowników od strony zewnętrznej, szafek licznikowych oraz schowków,
- 6) usuwanie szkód wewnątrz lokali powstałych z winy Spółdzielni,
- 7) konserwacja i naprawy: dachów, rynien, rur spustowych, elewacji budynku, dźwigów, balkonów i loggii, drzwi wejściowych do budynku oraz okien klatki schodowej i pomieszczeń wspólnych

Obowiązki użytkowników lokali

§ 7

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) użytkować lokal wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem,
- 2) uiszczać opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd i Radę Nadzorczą w terminach określonych w Statucie Spółdzielni,
- 3) współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie utrzymania w należyłym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia, pomieszczeń wspólnego użytku, terenów zielonych itp.,
- 4) zapobiegać niszczeniu mienia Spółdzielni oraz części wspólnych przez innych mieszkańców i osoby trzecie poprzez informowanie Spółdzielni bądź odpowiednie służby do tego powołane (np. Straż Miejska, Policja itp.),
- 5) dbać o należyłą konserwację mieszkania, lokalu użytkowego i innych pomieszczeń (piwnica, schowek, garaż), użytkować je zgodnie z przeznaczeniem lub zawartą umową oraz dokonywać napraw wymienionych w Statucie.
- 6) dbać o oszczędne gospodarowanie wodą, ciepłem i energią elektryczną w pomieszczeniach wspólnego użytku.
- 7) zgłaszać administracji liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz w terminie 7 dni informować o zmianach w tym zakresie.

§ 8

1. Wynajęcie, podnajęcie lub użyczenie lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, o ile nie wiąże się to ze zmianą przeznaczenia lokalu, nie dotyczy to najemców lokali. Najemcy lokali nie mogą podnajmować oraz użyczać najmowanych lokali bez zgody Spółdzielni.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego wymaga uprzedniej opinii właściwego Komitetu Domowego, pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i zgody właściwego organu budowlanego.
3. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców każdy z użytkowników lokalu obowiązany jest umożliwić wejście do lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń, uprawnionym przez Spółdzielnię osobom w celu sprawdzenia stanu urządzeń, usunięcia awarii oraz dokonania naprawy.
4. W razie awarii wywołującej szkodę innym, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.

5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i sporządzić protokół z zaistniałej sytuacji.
6. W przypadku konieczności przeprowadzenia w budynkach zabiegów sanitarnych np. dezynfekcja, deratyzacja itp. użytkownicy obowiązani są udostępnić zajmowane pomieszczenia.

III. Zasady prowadzenia prac remontowych przez użytkowników lokali

§ 9

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.
2. W celu zapewnienia bezpieczeństwa i porządku, wszelkie prace remontowe muszą być zgłaszane do Spółdzielni. Zgłoszenia dokonuje się na formularzu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Prowadzenie prac remontowych może odbywać się w godz. 8.00 - 18.00 z wyłączeniem sobót i niedziel oraz dni wolnych od pracy.
4. Koszty usuwania i wywozu gruzu oraz odpadów powstałych w wyniku prowadzenia prac remontowych obciążają użytkownika lokalu.
5. Podczas prowadzenia remontu lokalu, użytkownik zobowiązany jest również do codziennego sprzątania windy oraz ciągów komunikacyjnych. W przypadku nie realizowania tego obowiązku Spółdzielnia zleci wykonanie tych prac firmie sprzątającej, a kosztami obciąży użytkownika lokalu.
6. Wszelkie przeróbki w lokalach nie wyłączając instalacji, zmian konstrukcyjnych mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest na żądanie upoważnionego pracownika umożliwić mu sprawdzenie zakresu wykonywanych prac w lokalu.

§ 10

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno we własnym zakresie dokonywać jakichkolwiek samowolnych podłączeń i napraw w tablicach bezpiecznikowo-rozdzielczych na klatkach schodowych i w piwnicach. Koszty ewentualnych zniszczeń i uszkodzeń ponosi użytkownik lokalu.
2. Zabrania się:
 - 1) włączania dodatkowych urządzeń wyciągowych w otwory wentylacyjne
 - 2) trwałej zabudowy otworów rewizyjnych do wodomierzy i odpowietrzników.
3. Użytkownikowi nie wolno używać urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego,
4. Instalowanie anten telewizyjnych, radiowych i innych oraz wchodzenie na dach odbywać się może wyłącznie za zgodą i pod nadzorem Spółdzielni. Obowiązuje bezwzględny nakaz oznaczenia anteny numerem mieszkania. Samowolnie zamontowane i nieoznaczone anteny będą usuwane przez Spółdzielnię.
5. Montaż krat w oknach, balkonach i klatkach schodowych oraz zabudowa loggii wymaga zgody Spółdzielni. Spółdzielnia ma obowiązek zawiadomić o ujawnionych samowolach budowlanych stosowne organy nadzoru budowlanego.

IV. Utrzymanie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu

§ 11

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnego użytku w budynkach oraz ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze oraz firmy sprzątające.
2. Do obowiązków w zakresie sprzątania zasobów Spółdzielni należy w szczególności:
 - 1) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku, klatek schodowych oraz

- pomieszczeń ogólnego użytku (np. korytarzy piwnicznych, wózkowni itp.),
- 2) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych itp,
 - 3) usuwanie z chodników i ciągów pieszo-jezdnych zanieczyszczeń, śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi.

§ 12

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie lokalu i pomieszczeń wspólnego użytku w należytych stanie czystości.
2. W trosce o estetykę i bezpieczeństwo użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania porządku na balkonach i loggiach,
3. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie zalewała położonych niżej okien i balkonów.
4. Należy przestrzegać zamykania drzwi wejściowych na klatki schodowe szczególnie wyposażonych w samozamykacze (nie blokować), a także zamykania na klucz drzwi do piwnic i innych pomieszczeń wspólnego użytku.
5. W boksach piwnicznych należy zachować porządek, a drzwi do boksów muszą być zamknięte. W przypadku braku realizacji tego obowiązku Spółdzielnia zabezpieczy drzwi i uprzątnie pomieszczenie, a kosztami tego zabezpieczenia i sprzątnięcia obciąży użytkownika boksu piwnicznego.
6. Suszarnie, pralnie, wózkownie i rowerownie powinny służyć wyłącznie do celów zgodnych z ich przeznaczeniem. Zabrania się przechowywać w nich jakichkolwiek innych przedmiotów. Bezprawnie pozostawione przedmioty zostaną wywiezione przez Spółdzielnię do utylizacji.
7. Użytkownikom lokali zabrania się:
 - 1) gromadzenia w lokalu makulatury, złomu i innych odpadów w ilościach ponad normatywnych, stwarzających zagrożenie pożarowe i sanitarne,
 - 2) zaśmiecania pomieszczeń wspólnego użytku,
 - 3) wyrzucania przez okno i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków, pożywienia dla ptaków itp.,
 - 4) trzepania i czyszczenia dywanów, chodników, pościeli na balkonach, loggiach i klatkach schodowych,
 - 5) palenia papierosów na klatkach schodowych, w pomieszczeniach piwnicznych, dźwigach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - 6) zastawiania różnymi przedmiotami miejsc wspólnego użytku tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, strychów itp.,
 - 7) wyrzucania szkła oraz twardych, ciężkich i dużych przedmiotów do zsypów. Przedmioty te mogą być składowane jedynie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
 - 8) wnoszenia i składowania przy altankach śmietnikowych zużytego sprzętu AGD i elektronicznego. Przedmioty te należy przekazywać do miejsc wskazanych na tablicach ogłoszeń.

§ 13

1. Samochody, motocykle i inne pojazdy mechaniczne oraz rowery mogą być parkowane wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
2. Parkowanie pojazdów możliwe jest tylko w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
3. Zasady wjazd oraz parkowania pojazdów mechanicznych na terenach ogrodzonych określają Regulaminy miejsc postojowych danego Komitetu Domowego,

V. Bezpieczeństwo pożarowe

§14

1. Wszyscy użytkownicy lokali winni pamiętać o przestrzeganiu wymogów zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i inne służby.
3. Na klatkach schodowych w pomieszczeniach wspólnych, piwnicach oraz balkonach, loggiach i garażach nie wolno przechowywać żadnych materiałów łatwopalnych i wybuchowych.
4. W przypadku zabudowy części korytarza użytkownik lokalu zobowiązany jest do wyposażenia drzwi w zamek otwierany od wewnątrz bez klucza.
5. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami dróg ewakuacyjnych (klatek schodowych korytarzy piwnicznych i dróg pożarowych),
6. Drzwi zewnętrzne do lokalu winny otwierać się do wewnątrz lokalu.
7. Wszelkie awarie i zagrożenia należy niezwłocznie zgłaszać do Spółdzielni, a w nagłych przypadkach alarmować służby publiczne.

VI. Dźwigi

§ 15

1. Należy zawsze stosować się do instrukcji użytkowania dźwigu znajdującej się w każdej kabinie.
2. Należy utrzymywać czystość w kabinie, nie niszczyć wnętrza i drzwi kabiny oraz urządzeń sterujących pracą dźwigu.
3. Ze względu na bezpieczeństwo korzystanie z dźwigów przez małoletnich winno przebiegać zgodnie z informacjami zawartymi w instrukcji użytkowania dźwigu. Dzieci do 12 lat nie mogą korzystać z dźwigu bez obecności dorosłych.
4. Zabrania się zanieczyszczania i przeciążania dźwigów przez materiały budowlane i gruz podczas dokonywania remontów lub przebudowy mieszkań.
5. W czasie remontu lokalu w przypadku przewożenia materiałów budowlanych użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia kabiny dźwigu przed uszkodzeniem. W przypadku powstania uszkodzeń, Spółdzielnia dokona naprawy na koszt użytkownika.

VII. Zasady współżycia społecznego mieszkańców

§16

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców w budynku jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju oraz dbanie o mienie wspólne.
2. Na terenach spółdzielczych i w budynkach w godz. 22.00 – 6.00 rano obowiązuje cisza nocna, w tym czasie nie należy nastawiać głośno aparatów radiowych, telewizyjnych, grać na instrumentach muzycznych i używać innych głośno pracujących sprzętów mechanicznych.
3. Dopuszcza się trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt – o ile zwierzęta te nie zagrażają wymogom sanitarno-porządkowym, a ich właściciele dopilnują, aby nie zanieczyszczały klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku i terenów zielonych.
4. Za wszelkie szkody spowodowane dewastacją, zniszczeniami oraz kradzieżą zarówno w urządzeniach wspólnych budynku (na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku, ogrodzeniach, na elewacjach i dachach itp.), obciążani będą użytkownicy dopuszczający się tych czynów, a w przypadku osób niepełnoletnich ich rodzice bądź opiekunowie.

VIII. Postanowienia końcowe

§17

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni. W stosunku do właścicieli lokali niebędących członkami oraz osobom którym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Zarząd może na drodze sądowej dochodzić sprzedaży takiego lokalu w drodze licytacji na podstawie odrębnych przepisów.

§18

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.09.2015 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia, jednocześnie traci moc Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.01.2006r.

Sekretarz RN

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Waldemar Sadura

.....
Marek Kusiak

Warszawa, dnia

ZGŁOSZENIE ROBÓT REMONTOWYCH

Ja, niżej podpisana/y zgłaszam wykonanie robót remontowych w moim mieszkaniu

*Adres zamieszkania.....

*Właściciel mieszkania.....

*Planowany zakres robót.....
.....
.....

*Planowany termin rozpoczęcia prac.....zakończenia.....

*Telefon kontaktowy do właściciela mieszkania.....

*Telefon kontaktowy do wykonawcy robót.....

Zalecenia dla właściciela i wykonawcy robót przed remontem oraz w trakcie remontu:

1. W czasie trwania prac remontowych należy przestrzegać porządku (*czystości*) na klatce schodowej, przyległym korytarzu oraz bezwzględnie zabezpieczyć drzwi i kabinę dźwigu osobowego. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię nie stosowania się do w/w zapisów, prace te zostaną zlecone firmie zewnętrznej na koszt właściciela mieszkania.
2. Wszystkie materiały i odpady powstałe z rozbiórek (*gruz budowlany, stolarka okienna i drzwiowa, klepka podłogowa itp.*) należy usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zachować istniejący kształt nowych elementów stolarki, a uszkodzone miejsca naprawić i pomalować z zachowaniem istniejącej kolorystyki.
4. Na wszystkie prace, które ingerują w konstrukcję budynku, należy wcześniej uzyskać odpowiednie zezwolenia organów i instytucji budowlanych (*otwory w ścianach nośnych, zabudowa loggii itp.*).
5. Na zmiany nie wymagające pozwoleń tj. usytuowanie ścianek działowych, otworów wewnętrznych, trasy nowych instalacji elektrycznych, grzewczych i sanitarnych należy złożyć w Dziale Technicznym rysunki i szkice wykonawcze podpisane przez właściciela mieszkania.
6. Właściciel mieszkania zobowiązany jest udostępnić remontowane mieszkanie w celu przeprowadzenia kontroli przez służby techniczne SBM „Powiśle”,
7. W przypadku stwierdzenia przez kontrolujących niezgodności prowadzonych prac , właściciel mieszkania zobowiązany jest dostosować się do zaleceń Spółdzielni oraz gdy kontrolujący stwierdzą jakiegokolwiek szkody na rzecz mieszkańców tego budynku lub Spółdzielni właściciel lokalu zobowiązany jest do pokrycia ewentualnych kosztów,
8. Wszystkie prace remontowe należy wykonywać tylko w dni powszednie w godz. 8:00-18:00 po uprzednim zawiadomieniu sąsiadów o terminie remontu i wynikających z niego niedogodności.

Oświadczam, że akceptuję w/w zalecenia i zobowiązuję się do ich przestrzegania.

(Podpis właściciela remontowanego mieszkania)

*- pola konieczne do wypełnienia.