Regulamin porządku domowego w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Grunwald” w Poznaniu

Podstawa prawna: § 88 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne
II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania porządku i czystości na nieruchomości
III. Obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania porządku i czystości
IV. Zasady korzystania z pojazdów mechanicznych
V. Zasady korzystania z pralni i suszarni
VI. Bezpieczeństwo pożarowe
VII. Podstawowe zasady zamieszkiwania
VIII. Tryb postępowania w sprawach objętych regulaminem
IX. Postanowienia końcowe

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia regulaminu mają na celu utrzymanie czystości i porządku, zapewnienie poczucia bezpieczeństwa oraz stworzenie warunków do zgodnego współżycia mieszkańców w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Grunwald” w Poznaniu.

§ 2

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. użytkowniku – należy przez to rozumieć osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osobę której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, osobę faktycznie korzystającą z lokalu i posiadającą inny tytuł prawny do lokalu (np. najem, podnajem, użyczenie, członkowie

rodziny uprawnieni do wspólnego zamieszkania) albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
2. lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy (w tym garaż), pomieszczenie gospodarcze oddane do indywidualnego użytkowania (pomieszczenia dodatkowe – skrytki, piwnice),
3. pomieszczeniach wspólnego użytku – należy przez to rozumieć pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania, w tym w szczególności: klatki schodowe, korytarze (także w piwnicach), strychy, pralnie, suszarnie, wózkarnie, kabiny dźwigowe, schrony, śmietniki, zsypy,
4. pojazdach – należy przez to rozumieć wszelkiego typu pojazdy i urządzenia służące do przemieszczenia się osób bez względu na rodzaj napędu (samochody, motocykle, skutery, motory, rowery itp.).

§ 3

1. Użytkownik jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu oraz zapoznania z regulaminem osób korzystających z jego lokalu. Użytkownik jest odpowiedzialny za przestrzeganie regulaminu przez osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, pracowników itp.).
2. Obowiązki Spółdzielni wynikające z zasad niniejszego regulaminu spoczywają na Administracjach Osiedli.

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania porządku i czystości na nieruchomości

§ 4

Do obowiązków Spółdzielni należy:
1. Utrzymanie w należytym stanie higieniczno - sanitarnym i estetycznym budynku, jego otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku, z uwzględnieniem poniższych postanowień:
   a) utrzymanie czystości w wiatrołapach, na schodach do piwnic, gankach piwnic, mycie okien, lamperii i balustrad na klatkach schodowych i w pomieszczeniach technicznych budynku, wiatrołapach, mycie drzwi i podestów wejściowych do budynku,

b) umożliwienie użytkownikom składowania odpadów komunalnych i selektywnej zbiórki odpadów do odpowiednio oznakowanych pojemników, a także utrzymanie czystości w śmietnikach.

2. Oznakowanie budynków poprzez zamieszczenie numerów porządkowych wraz z nazwami ulic oraz zapewnienie oświetlenia wejść do budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Wyposażenie budynków w:
   a) sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z przepisami,
   b) tablicę informacyjną,
   c) spis lokatorów,
   d) harmonogram sprzątania klatki schodowej (w przypadku gdy obowiązek sprzątania obciąża użytkowników).
4. Umieszczanie w miejscach ogólnodostępnych w budynkach wykazu numeru telefonów alarmowych i służb technicznych.
5. Informowanie użytkowników poprzez zamieszczenie komunikatu na tablicy informacyjnej o:
   a) terminach usunięcia awarii,
   b) terminach przeglądów instalacji w lokalach,
   c) innych ważnych sprawach.
6. Zapewnienie dogodnego i bezpiecznego dojścia i dojazdu (w przypadku dróg osiedlowych) do budynków, w tym w szczególności uprzątanie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z powierzchni nieruchomości (np. chodników, podwórzy, przejść, bram itp.) oraz powierzchni jezdni dróg osiedlowych.
7. Wyposażenie pierwszych użytkowników lokali w klucze do:
   a) drzwi wejściowych do klatki schodowej,
   b) drzwi wejściowych do piwnicy,
   c) drzwi wejściowych do śmietników,
   d) skrzynek pocztowych,

   a w pozostałych przypadkach (zgubienia, nie przekazania kluczy następcom itp.) wskazanie sposobu uzyskania przez użytkownika duplikatu klucza.
8. Odpłatne wyposażenie użytkowników lokali w piloty do bram, szlabanów itp.
9. Utrzymanie zieleni w należytym stanie.
10. Przeprowadzanie dezynsekcji lub deratyzacji w pomieszczeniach wspólnego użytku.
11. Okresowe wietrzenie korytarzy piwnicznych.

III. Obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania porządku i czystości

§ 5

Do obowiązków użytkowników w zakresie utrzymania porządku i czystości w lokalach należy:

1. Utrzymanie lokalu w należytym stanie higieniczno - sanitarnym oraz zwalczenie gryzoni, insektów i szkodników.
2. W razie podejrzenia zagrożenia stanu higieniczno - sanitarnego w budynku, umożliwienie wstępu do zajmowanego lokalu pracownikom Administracji Osiedla lub pracownikom firmy zewnętrznej upoważnionym przez Administrację Osiedla w celu kontroli stanu higieniczno - sanitarnego lokalu i zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika, w tym także dezynsekcji lub deratyzacji lokalu na koszt użytkownika lokalu.
3. Usuwanie zanieczyszczeń, a w okresie zimowym śniegu i lodu zalegającego na parapetach, balkonach lub loggiach oraz udrażnianie odwodnienia.
4. W przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności poinformowanie Administracji Osiedla lub najbliższych sąsiadów o miejscu swojego pobytu i pozostawienie telefonu kontaktowego albo wskazanie kontaktu do osoby, która umożliwi dostęp do lokalu w przypadku wystąpienia awarii.
5. Zabezpieczenie w okresie sezonu grzewczego lokalu przed utratą ciepła.
6. W przypadku remontu lokalu i konieczności wywozu gruzu i innych odpadów budowlanych zapewnienie kontenera i uzgodnienie miejsca ustawienia kontenera z Administracją Osiedla.
7. W przypadku dłuższej nieobecności w lokalu zamykanie zaworów zimnej i ciepłej wody oraz zaworów gazu odcinających instalację wewnętrzną.

§ 6

Do obowiązków użytkowników w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu należy:

1. Przestrzeganie i utrzymywanie porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku – na chodnikach, trawnikach, placach zabaw,
2. Utrzymanie czystości oraz sprzątanie (zamiatanie i mycie) klatek schodowych, tj. podestu, na którym znajduje się lokal użytkownika oraz schodów w dół do następnej kondygnacji, zgodnie z harmonogramem, z zastrzeżeniem poniższych postanowień:
   a) w szczególnie uzasadnionych przypadkach Kierownik Osiedla - po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla - może zwolnić od obowiązku sprzątania osoby w podeszłym wieku zamieszkujące samotnie oraz osoby niepełnosprawne zamieszkujące samotnie, których niepełnosprawność uniemożliwia sprzątanie i powierzyć sprzątanie klatek schodowych gospodarzowi domu,
   b) w przypadku powtarzającego się uchylania danego użytkownika od sprzątania klatki schodowej w terminach określonych w harmonogramie, po komisyjnym stwierdzeniu zaniedbania tej czynności przez przedstawicieli Administracji Osiedla i Rady Osiedla, Spółdzielnia zleci wykonanie usługi sprzątania przez wykonawcę zastępczego na koszt użytkownika,
   c) w przypadku nagminnego niewykonywania przez użytkowników obowiązku utrzymania porządku i czystości powodującego niewłaściwy stan porządkowy w budynku lub jego części (klatce) Rada Osiedla, na wniosek Kierownika Osiedla, może postanowić o przejęciu przez Administrację Osiedla obowiązku utrzymania czystości na klatkach schodowych. W takim przypadku Rada Osiedla określi adresy przejętych do sprzątania klatek schodowych oraz ustali stawkę opłaty miesięcznej obciążającej z tego tytułu użytkowników z możliwością zróżnicowania wysokości stawki dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (lub wykorzystywanych na cele niemieszkalne),
   d) postanowienie pkt c) stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy użytkownicy z danego budynku lub jego części (klatki) złożą zgodny wniosek o przejęcie obowiązku sprzątania klatki schodowej przez Administrację Osiedla.
3. Przestrzeganie zasad gospodarki odpadami komunalnymi obowiązującymi na terenie Miasta Poznania, w tym segregowanie odpadów komunalnych na zasadach określonych przez Związek Międzygminny GOAP, pozostawianie śmieci i odpadów komunalnych jedynie w miejscach do tego wyznaczonych oraz

wrzucanie ich do odpowiednich pojemników, w sposób niepowodujący zaśmiecania, a w przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów – sprzątnięcie zanieczyszczenia,
4. Składowanie odpadów problemowych (gabarytów) pochodzących z gospodarstw domowych jedynie w miejscach do tego wyznaczonych (przy śmietnikach) i jedynie w terminach ich wywozu, wynikających z haromonogramu odbioru odpadów komunalnych (w innych przypadkach – wywiezienie we własnym zakresie i na swój koszt do Stacjonarnego Punktu Selektywnego Odbierania Odpadów Komunalnych),
5. Sprzątanie całego terenu, który uległ zanieczyszczeniu lub zniszczeniu na skutek przeprowadzek, przeprowadzonych remontów, w tym także naprawa uszkodzonych przez użytkownika lub osoby wykonujące jego zlecenie części budynku (np. wymiana okien),
6. Przestrzeganie zasady, że trzepanie dywanów, chodników, pościeli itp. może odbywać się jedynie w wyznaczonych do tego miejscach w dni powszednie w godzinach $8^{00} – 20^{00}$,
7. Niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.

§ 7

Zabronione jest:
1. samowolne zrywanie zabezpieczeń i wchodzenie do pomieszczeń administracyjnych oraz na dachy budynków i do pomieszczeń technicznych,
2. umieszczanie ogłoszeń, ulotek, reklam itp. wewnątrz budynków, na elewacjach budynków, balustradach balkonowych i loggiach, poza miejscami wyznaczonymi,
3. wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek przedmiotów i śmieci, niedopałków papierosów, wylewanie wody i innych płynów,
4. trzepanie dywanów, chodników, pościeli itp. z okien, balkonów i loggii oraz na klatkach schodowych,
5. dokarmianie ptaków i bezpańskich zwierząt,
6. wrzucanie do zsypów śmieci innych niż zmieszane oraz wrzucanie śmieci zmieszanych luzem,
7. pozostawienie gruzu, innych odpadów budowlanych oraz materiałów po wykonywanych remontach (np. wymianie okien).

W przypadku niezastosowania się do zakazu, Administracja Osiedla zleci usunięcie i wywiezienie na koszt użytkownika,

8. dewastowanie terenów zielonych, dewastowanie urządzeń na terenach wspólnych oraz zanieczyszczanie terenów wokół budynków,
9. przechowywanie przedmiotów oraz wywieszanie bielizny na balkonach i loggiach w sposób oszpecający wygląd budynku,
10. rozciąganie sznurów między drzewami oraz suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
11. montowanie skrzynek na kwiaty i doniczki na balkonach, loggiach i parapetach okiennych w sposób nie gwarantujący bezpieczeństwa przechodniów i użytkowników lokali położonych poniżej,
12. podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych w sposób powodujący przelewanie się wody i niszczenie ścian elewacji lub ściekanie wody na sąsiednie balkony, loggie i okna mieszkań poniżej położonych,
13. przewożenie w kabinie dźwigowej przedmiotów, które ze względu na rozmiary mogą spowodować jej uszkodzenie, względnie swym ciężarem przekraczają dopuszczalną nośność dźwigu,
14. korzystanie z dźwigu przez dzieci do lat dwunastu bez opieki osób dorosłych.

IV. Zasady korzystania z pojazdów

§ 8

1. Osoby korzystające z pojazdów na terenie Osiedli nie powinny utrudniać ruchu na jezdniach, pieszojezdniach, chodnikach oraz zakłócać spokoju i porządku publicznego.
2. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie na parkingach, ciągach ulicznych nie zastrzeżonych zakazem parkowania oraz w innych miejscach do tego przeznaczonych.
3. Zabrania się używanie pojazdu w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań w sposób powodujący uciążliwości związane z nadmierną emisją spalin do środowiska, bądź wywoływanie nadmiernego hałasu, w szczególności niedozwolone jest parkowanie pojazdów tyłem do okien budynków lub pozostawianie pojazdu z włączonym silnikiem (tzw. bieg jałowy).
4. Prędkość pojazdu w strefach zamieszkania należy ograniczyć do wynikającej ze stosownych przepisów.

5. Pojazdy porzucone, zagrażające bezpieczeństwu i dewastujące mienie Spółdzielni będą zgłaszane odpowiednim służbom w celu ich usunięcia.
6. Właściciele pojazdów zobowiązani są do pokrycia wszelkich kosztów, powstałych na skutek nieprawidłowego korzystania z pojazdów (np. zanieczyszczanie chodników, zieleni itp.).
7. Zabrania się mycia pojazdów poza miejscami do tego specjalnie przeznaczonymi (myjnie).
8. Zabrania się przechowywania w lokalach pojazdów za wyjątkiem rowerów (zakaz nie dotyczy garaży).
9. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach wspólnego użytku wszelkich pojazdów (np. rowerów na klatce schodowej), z tym że dozwolone jest przechowywanie rowerów w miejscach do tego przeznaczonych (np. wózkarniach).

V. Zasady korzystania z pralni i suszarni

§ 9

1. Z pralni i suszarni może korzystać każdy użytkownik w godzinach od 6^{00} do 22^{00} w kolejności i czasie uzgodnionym z gospodarzem domu.
2. Z urządzeń w pralni należy korzystać z należytą starannością tak, aby nie spowodować ich uszkodzenia. Korzystający z pralni pokrywa koszt usunięcia ewentualnych uszkodzeń powstałych z jego winy.
3. W czasie prania pomieszczenie pralni należy przewietrzać.
4. Użytkownik obowiązany jest do zachowania czystości i porządku w pomieszczeniach pralni i suszarni, w tym w szczególności do zdania pomieszczenia gospodarzowi domu po jego uprzątnięciu, umyciu urządzeń, podłogi i zamknięciu okien.
5. Za korzystanie z pralni i suszarni użytkownik uiszcza u gospodarza domu opłatę za wodę, kanalizację i energię elektryczną na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych.
6. Zabrania się użytkowania pralni i suszarni na inne cele niż wynika to z ich przeznaczenia oraz przechowywanie przedmiotów nie stanowiących wyposażenia tych pomieszczeń. Przedmioty te będą usuwane na koszt użytkownika, który je zgromadził (po uprzednim pisemnym poinformowaniu zainteresowanego i ustaleniu terminu usunięcia).

7. Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy pozostawione przez użytkowników w pralniach i suszarniach.

VI. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 10

W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Osiedla. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.

§ 11

1. W przypadku ulatniania się gazu w lokalu należy natychmiast zamknąć zawór przed gazomierzem, otworzyć okna i przewietrzyć lokal, po czym niezwłocznie zawiadomić odpowiednią służbę techniczną Administracji Osiedla oraz gospodarza domu. Otwarcie zaworu gazowego może nastąpić po przeprowadzeniu próby szczelności przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
2. W przypadku ulatniania się gazu w budynku (np. na klatce schodowej) należy niezwłocznie zawiadomić odpowiednią służbę techniczną Administracji Osiedla oraz gospodarza domu lub pogotowie gazowe.
3. Numer telefonu służby technicznej Administracji Osiedla, o którym mowa w ust. 1 i 2 wskazany jest na tablicy informacyjnej w klatce schodowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 12

Zabrania się:
1. przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących i niebezpiecznych na balkonach, loggiach, piwnicach, dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych oraz wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym także pełnych butli gazowych w piwnicach,
2. palenia wyrobów tytoniowych i palenia papierosów elektronicznych:
   a) w pomieszczeniach wspólnego użytku (w szczególności w klatkach schodowych, korytarzach, kabinach dźwigowych, piwnicach, strychach),

b) na balkonach, loggiach i w oknach lokali jeżeli wpływa to negatywnie na użytkowników innych lokali,
3. grillowania oraz używania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz lokalach (w tym balkonach i loggiach),
4. zastawiania i blokowania w jakikolwiek sposób dróg komunikacyjnych stanowiących drogi ewakuacyjne,
5. dokonywania samowolnych zmian na drogach komunikacyjnych w obrębie budynku, jak też na terenie Osiedla (stawiania słupków i przegród, itp.),
6. zamykanie drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,
7. ograniczanie dostępu do instalacji p.poż. (suchy pion lub hydrant), wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu.

VII. Podstawowe zasady zamieszkiwania

§ 13

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców Osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju. Prawo do spokoju i ciszy w mieszkaniu jest prawem nienaruszalnym i przysługuje wszystkim użytkownikom.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel.
3. Zainstalowane urządzenia zabawowe na placach zabaw powinny być użytkowane stosowanie do wieku dzieci i zgodnie ze swoim przeznaczeniem.
4. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie prawni.
5. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22^{00} do 6^{00} – w tych godzinach nie wolno zakłócać w sposób uciążliwy spokoju współmieszkańców. Natomiast głośne prace remontowe można wykonywać tylko w dni powszednie w godzinach od 8^{00} do 20^{00}, po uprzednim poinformowaniu o tym fakcie mieszkańców sąsiednich lokali.
6. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni.

7. Zabrania się spożywania alkoholu w pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 14

1. Osoby posiadające zwierzęta domowe są zobowiązane do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczaniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytkowania i ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich zwierząt, w tym za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta.
2. Do obowiązków posiadacza zwierzęcia domowego należy przestrzeganie szczegółowych zasad określonych w Regulaminie utrzymania i czystości porządku na terenie miasta Poznania, a w szczególności:
   a) w przypadku psa – zarejestrowanie i oznakowanie, prowadzenie na uwięzi, a psy rasy uznanej za agresywną lub w inny sposób zagrażający otoczeniu w kagańcu,
   b) nie wprowadzanie zwierząt domowych na place gier i zabaw, do piaskownic i na tereny zielone objęte zakazem,
   c) uzyskanie zezwolenia na posiadanie psa rasy uznawanej za agresywną,
   d) przestrzeganie przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej u zwierząt,
   e) sprzątanie po zwierzęciu w budynku jak i na terenie Osiedla, w szczególności usuwanie odchodów.

VIII. Tryb postępowania w sprawach objętych regulaminem

§ 15

1. Kierownicy Osiedli, Rady Osiedli, Zarząd i Rada Nadzorcza rozpatrują skargi i wnioski użytkowników według kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni, regulaminach i w innych aktach normatywnych. Wnioski i skargi skierowane niewłaściwie przekazywane są według właściwości.
2. Konflikty między użytkownikami lokali nadające się do mediacji rozpatrywane są przez Radę Osiedla.

3. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu stosowany będzie następujący tryb postępowania:
   a) pisemne wystąpienie Kierownictwa Osiedla do użytkownika lokalu o zmianę postępowania,
   b) przeprowadzenie rozmowy przez przedstawiciela Rady Osiedla z użytkownikiem lokalu przy udziale Kierownictwa Administracji; z rozmowy spisuje się stosowny protokół,
   c) zaproszenie użytkownika lokalu na posiedzenie Rady Osiedla w celu przeprowadzenia rozmowy wyjaśniającej,
   d) w przypadku nagminnego naruszania zasad określonych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach noszących znamiona zachowania naruszającego spokój i porządek publiczny – kierowanie wniosku do odpowiednich organów ścigania lub służb porządkowych,
   e) w przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym - wystąpienie na drogę postępowania sądowego w celu pozbawienia spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności.

IX. Postanowienia końcowe

1. Powyższy regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu uchyla się „Regulamin utrzymania porządku i czystości w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Grunwald” w Poznaniu (Regulamin porządku domowego)” zatwierdzony uchwałą nr 9/94 Rady Nadzorczej z dnia 26.06.2007r. z późniejszymi zmianami.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 22/49 Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2018r., z późniejszymi zmianami.

Regulamin stanowi tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 18.07.2019r.