

REGULAMIN

utrzymania porządku i czystości w zasobach

UNIwersytecka
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„RÓŻANY POTOK” (6)
61-606 Poznań, ul. Drowa nr 3
tel. 061 825-75-53, fax 061 825 7851
NIP 777-00-05-830

Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok” z siedzibą w Poznaniu

(Regulamin porządku domowego)

I. Postanowienia ogólne.

1. Podstawę prawną dla przyjęcia niniejszego Regulaminu stanowią w szczególności przepisy: Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny, Ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, Ustawy z dnia 20 maja 1971 roku Kodeks wykroczeń, Uchwały nr XXXIX/690/VIII/2020 RADY MIASTA POZNANIA z dnia 8 grudnia 2020 roku w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania, a także postanowienia Statutu Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok” z siedzibą w Poznaniu,
2. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
 - Użytkownik / mieszkaniec – to w szczególności: właściciel lokalu mieszkalnego lub użytkowego, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, członek Spółdzielni, współmieszkaniec (ńcy) członka Spółdzielni, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
 - Spółdzielnia – Uniwersytecka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Różany Potok” z siedzibą w Poznaniu, poszczególne organy w/w spółdzielni mieszkaniowej;
 - Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy, dom jednorodzinny, dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej, pomieszczenie gospodarcze (w tym w szczególności: piwnica, schowek).
 - Pomieszczenie ogólnego użytku – powierzchnie stanowiące części wspólne danego budynku, w tym w szczególności: klatki schodowe, korytarze, ciągi komunikacyjne w piwnicach, suszarnie, wózkarnie, rowerownie, itp. pomieszczenia służące do wspólnego korzystania,
 - Gabaryty – przedmioty o charakterze użytkowym tj.: meble, urządzenia RTV i AGD, pozostałe urządzenia wyposażenia lokalu, a także stolarka okienna, drzwi, i pozostałe przedmioty o znaczących rozmiarach i ciężarze, itp.

II. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali, pomieszczeń ogólnego użytku, budynków i ich otoczenia oraz instalacji i zamontowanego wyposażenia technicznego.

1. W zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia, a także instalacji i zamontowanego wyposażenia technicznego oraz w zakresie utrzymania pomieszczeń, wyposażenia lub instalacji przeznaczonych do wspólnego korzystania każdy użytkownik ma obowiązek:
 - 1) naprawy wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim powstałych z winy użytkownika (w tym także osoby, za którą użytkownik ponosi odpowiedzialność),
 - 2) zgłaszanie do Działu Technicznego Spółdzielni zauważonych na częściach wspólnych uszkodzeń, jak i awarii,
 - 3) umożliwianie wejścia do zajmowanego lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię m.in. w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz innych urządzeń, a także w celu dokonania przeglądów technicznych, odczytów liczników pomiarowo – rozliczeniowych i to pod rygorem poniesienia przez użytkownika negatywnych skutków związanych z uniemożliwieniem wejścia do zajmowanego lokalu, w tym sankcji wynikających z właściwych Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni; przy czym w razie nieobecności użytkownika bądź też odmowy udostępnienia wejścia do lokalu w przypadku powstania awarii zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzi, czy też grożącej powstaniem szkody majątkowej, upoważnieni przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu zajmowanego przez użytkownika w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej; przy czym w przypadku zaistnienia tego typu zdarzeń z przeprowadzonych czynności spisany zostanie przez Spółdzielnię stosowny protokół,
2. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie instalacji elektrycznej poza obrębem przysługującego lokalu (m.in. na klatkach schodowych, w piwnicach, itp.).
3. Zabrania się użytkownikowi dokonywania jakichkolwiek przeróbek instalacji gazowej, w tym wewnątrz lokalu. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu /kuchence/, otworzyć okna i powiadomić o powyższym odpowiednie służby techniczne oraz Spółdzielnię.
4. Zabrania się montażu wszelkiego rodzaju urządzeń (przedmiotów), w tym zwłaszcza donic (skrzynek) na kwiaty po zewnętrznej stronie balkonów / loggii, jeżeli do

danego budynku (od strony tych balkonów / logii) przylega chodnik z dojściem.

5. Zabrania się ograniczania wentylacji w mieszkaniach przez zasłanianie kratki wentylacyjnych.
6. Zabrania się użytkownikom wchodzenia na dachy budynków oraz samodzielnego montażu jakichkolwiek urządzeń na dachach jak i na ścianach budynku, bez zgody Spółdzielni.
7. Zabrania się ustawiania i wieszania szafek oraz wywieszania prania powyżej balustrad na loggiach i balkonach oraz tarasach.

III. Utrzymanie porządku w budynkach i ich otoczeniu.

1. Wszyscy mieszkańcy / użytkownicy zobowiązani są do utrzymania czystości na częściach wspólnych, w tym m.in. na klatkach schodowych i korytarzach.
2. Zabrania się wyrzucania odpadów komunalnych, w tym niedopałków papierosów jak i innych śmieci oraz przedmiotów przez okna, balkony i loggie.
3. Zabrania się wyrzucania odpadów komunalnych jak i innych przedmiotów do muszli ustępowych.
4. Trzepanie dywanów i innych rzeczy może odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 9:00 do 20:00, od poniedziałku do soboty. Zabrania się trzepania dywanów i innych rzeczy w niedzielę jak i w pozostałe dni świąteczne.
5. Podlewanie kwiatów na parapetach, balkonach i loggiach powinno odbywać się z umiarem, aby woda nie niszczyła niżej położonej części elewacji budynku.
6. Zabrania się niszczenia roślinności rosnącej na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię, w tym nasadzeń kwiatów, trawników, drzew i krzewów.
7. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia całego budynku wszyscy jego użytkownicy zobowiązani są do przeprowadzenia na własny koszt dezynsekcji przysługujących im lokali. Koszty dezynsekcji w pomieszczeniach ogólnego użytku pokrywa Spółdzielnia. W razie przeprowadzania dezynsekcji lub deratyzacji w budynku przez specjalistyczne podmioty Spółdzielnię jak i każdego mieszkańca/ użytkownika obowiązują zalecenia wydane przez danego wykonawcę.
8. Zakazuje się sprzedaży, podawania jak i spożywania napojów alkoholowych:

- a. na terenach rekreacyjnych Spółdzielni, w tym przeznaczonych dla dzieci i młodzieży,
 - b. w częściach wspólnych budynków wielorodzinnych, w tym m.in. na klatkach schodowych, w windach, pozostałych ciągach komunikacyjnych w budynku, w piwnicach, na strychach, w garażach podziemnych itp. oraz na posesjach wokół budynków wielorodzinnych (np. w bramach, na dziedzińcach jak i na podwórkach), a także na parkingach,
 - c. zakazu wprowadzonego w pkt. 9, ppkt. a) wyżej nie stosuje się w przypadku imprez okolicznościowych, których organizatorzy uzyskają pisemne pozwolenie Spółdzielni na organizację takiej imprezy.
9. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych przez Spółdzielnię.
 10. Zakazuje się parkowania i uruchamiania wszelkiego rodzaju pojazdów w prześwitach budynków, na chodnikach, placach zabaw, placach rekreacji, trawnikach i na pozostałych terenach zieleni.
 11. Zabrania się przeprowadzania napraw, a także mycia pojazdów na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.
 12. Zabrania się przechowywania motocykli, skuterów i motorowerów oraz przeprowadzaniaich napraw na częściach wspólnych budynków, w tym w szczególności na klatkach schodowych, w wiatrołapach oraz w piwnicach.
 13. Korzystanie z urządzeń AGD:
 - z pralek, suszarek, zmywarek, odkurzaczy i innych urządzeń AGD należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów,
 - przed zainstalowaniem elektrycznych urządzeń do prania lub zmywania w lokalu należy sprawdzić, czy instalacje elektryczne w lokalu są dostosowane do urządzeń tego rodzaju,
 - za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z użytkowaniem urządzeń odpowiada ich właściciel (czy też ich użytkownik).
 14. Pranie należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych suszarniach. Użytkownik korzystający z suszarni zobowiązany jest zabezpieczyć te pomieszczenia przed szkodami zewnętrznymi. Za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni suszarnie mogą być czasowo wykorzystywane do innych celów.
 15. Zabrania się hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni. W lokalu można trzymać: psy, koty, inne zwierzęta domowe, o ile nie zagrażają one bezpieczeństwu, zdrowiu oraz spokojowi pozostałych współmieszkańców / użytkowników.

Posiadacze w/w zwierząt powinni przestrzegać wymogów sanitarno - epidemiologicznych, a także pozostałych obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa (w tym prawa miejscowego).

16. Zabrania się trzymania i dokarmiania zwierząt w pomieszczeniach wspólnych, a także w pomieszczeniach piwnicznych.
17. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do niezwłocznego, każdorazowego usuwania nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta na częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, korytarze, windy, itp.) jak i w bezpośrednim otoczeniu budynków, tj. na: chodnikach, placach, jak i pozostałych terenach (w tym na terenach zielonych).
18. Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach, parapetach i w otoczeniu budynku.

IV. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.

1. W razie powstania pożaru należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną i najbliższy Komisariat Policji. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
2. Zabrania się zastawiania ciągów komunikacyjnych budynku; pozostawione w ich obszarze rzeczy, w tym wszelkiego rodzaju „gabaryty” mogą zostać usunięte przez Spółdzielnię na koszt osoby, która dokonała zastawienia danego ciągu komunikacyjnego.
3. Zabrania się przechowywania materiałów niebezpiecznych (w tym: łatwopalnych, wybuchowych, żrących, trujących), a także powodujących nieprzyjemne zapachy: w lokalach, na balkonach, loggiach, tarasach, w piwnicach, dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych, jak i garażach.
4. Zakazuje się palenia wyrobów tytoniowych (jak i innych wyrobów odurzających) w pomieszczeniach ogólnego użytku.
5. Zabrania się parkowania wszelkiego rodzaju pojazdów w miejscach zakazanych, w tym w szczególności na tzw. kopertach przeciwpożarowych przy budynkach.
6. Zabrania się używania „grilla” na częściach wspólnych budynku, a także na balkonach, loggiach oraz tarasach.

V. Podstawowe normy (zasady) współzycia społecznego mieszkańców.

1. Podstawowym warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców / użytkowników na danej nieruchomości jest ich wzajemna życzliwość, szacunek jak i pomoc, w tym w szczególności poprzez przestrzeganie zasad niniejszego Regulaminu.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych wszyscy użytkownicy na wezwanie właściwych służb jak i Spółdzielni zobowiązani są w szczególności do włączenia się w działania zmierzające do ochrony życia jak i zdrowia innych osób, a także do zabezpieczenia mienia oraz do ograniczenia i usuwania skutków klęski żywiołowej.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, klatkach schodowych, korytarzach oraz w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynków jak i na trawnikach. Za skutki niewłaściwego zachowania dzieci, w tym za wyrządzone szkody, odpowiadają ich opiekunowie (w szczególności rodzice) zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
4. Prowadzenie w lokalu prac remontowych powodujących istotny hałas jest całkowicie zabronione w niedziele i święta, a także w dni powszednie w godz. od 18:00 do 9:00 dnia następnego.
5. O podjęciu prac remontowych, które mogą powodować istotny hałas, a także o przewidywanym okresie ich wykonywania użytkownik zobowiązany jest uprzednio poinformować najbliższych sąsiadów, w tym w szczególności osoby zamieszkujące w lokalach bezpośrednio sąsiadujących z lokalem użytkownika, a także osoby zamieszkujące w lokalach bezpośrednio posadowionych nad jak i pod lokalem użytkownika.
6. Użytkownik wykonujący remont w lokalu zobowiązany jest do systematycznego wywożenia powstałych w związku z tym odpadów, w tym: gruzu, złomu, itp. na własny koszt poza teren Spółdzielni.
7. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 – do godziny 6:00 dnia następnego. Przy czym w pozostałym czasie również nie należy zakłócać spokoju współmieszkańcom, w tym w szczególności poprzez słuchanie głośnej muzyki, czy też poprzez prowadzenie głośnych rozmów lub generowanie innych dźwięków.
8. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach jak ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych, odpowiadają ich posiadacze (w tym w szczególności ich właściciele).

9. Do podstawowych obowiązków osób posiadających psy należy w szczególności:
- prowadzenie psów na uwięzi, bądź w kagańcu, jeśli przepisy tego wymagają,
 - nie wprowadzanie psów i innych zwierząt domowych do obiektów użyteczności publicznej oraz na teren placów gier i zabaw, piaskownic dla dzieci i innych terenów objętych zakazem,
 - natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń pozostawionych przez psy na chodnikach, jezdniach, parkingach, terenach zielonych oraz w obiektach wspólnych, a także na pozostałych terenach przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta domowe np. poprzez uporczywe ujadanie psa.

VI. Pozostałe postanowienia porządkowe.

1. Zabrania się naklejania ogłoszeń, ulotek, reklam itp. wewnątrz budynków, na elewacjach i innych obiektach oraz urządzeniach spółdzielczych.
2. Reklamy jak i inne szyldy na terenie Spółdzielni mogą być instalowane we wskazanych miejscach po uprzednim uzyskaniu na to pisemnej zgody Spółdzielni zgodnie z przyjętymi w Spółdzielni zasadami.
3. Użytkownicy zobowiązani są każdorazowo zamykać za sobą zewnętrzne drzwi wejściowe do budynku, a także zobowiązani do każdorazowego zamykania drzwi wejściowych do piwnic na klucz.
4. W przypadku niezamieszkiwania przez użytkownika na stałe w przysługującym mu lokalu jest on zobowiązany do uprzedniego pisemnego wskazania Spółdzielni aktualnego adresu do korespondencji oraz numeru telefonu kontaktowego, a także ewentualnego adresu email.
5. W lokalu mieszkalnym (w jego oznaczonej części) dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej ale tylko takiej, która nie będzie powodować niedopuszczalnych immisji, w tym zakłócać spokoju i bezpieczeństwa pozostałych mieszkańców budynku, a także której wykonywanie nie będzie naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia oraz nie będzie powodować dodatkowych kosztów dla Spółdzielni.
6. Zmiana przeznaczenia całego lokalu mieszkalnego na lokal, w ramach którego na jego całkowitej powierzchni użytkowej ma być prowadzona działalność gospodarcza wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni jak i właściwych organów administracji publicznej, w tym właściwych organów administracji budowlanej.

7. W stosunku do mieszkańców / użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może w szczególności stosować sankcje w formie: rozmowy ostrzegawczej lub upomnienia na piśmie, a w razie uporczywego i złośliwego łamania niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni. Niezależnie od powyższego w stosunku do mieszkańców / użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować pozostałe środki przewidziane powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do niezwłocznego umieszczenia treści niniejszego Regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Z chwilą przyjęcia niniejszego Regulaminu przestaje obowiązywać dotychczasowy Regulamin porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok”.