

R E G U L A M I N

PORZĄDKU DOMOWEGO

**UŻYTKOWANIA LOKALI I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW,
KORZYSTANIA Z PLACÓW ZABAW NA TERENIE OSIEDLA „DĘBINA”**

ORAZ

**UŻYTKOWANIA GARAŻOPARKINGU W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DĘBINA” W POZNANIU**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Podstawę Regulaminu porządku domowego, użytkowania lokali i współżycia mieszkańców, korzystania z placów zabaw na terenie osiedla Dębina oraz użytkowania garażoparkingu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu, zwany dalej Regulaminem stanowi § 41 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a. Spółdzielni – należy rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu,
 - b. organach Spółdzielni – należy rozumieć Radę Nadzorczą i Zarząd,
 - c. mieszkańcach lub użytkownikach – należy rozumieć członków Spółdzielni, współmieszkańców członka, właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz innych użytkowników, w tym osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
 - d. lokalu – należy rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy oraz pomieszczenie gospodarcze oddane do indywidualnego użytkowania,
 - e. powierzchni wspólnej lub pomieszczeniu wspólnym – należy rozumieć pralnie, suszarnie, wózkarnie a także klatki schodowe, korytarze i ciągi komunikacyjne, etc.
 - f. garażoparkingu – należy rozumieć miejsce postojowe w podziemnej hali garażowej oddane do indywidualnego użytkowania,
 - g. placu zabaw – należy rozumieć także siłownię zewnętrzną.
3. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wszelka wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju oraz przestrzegania ogólnie obowiązujących zasad porządku publicznego.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali bez względu na tytuł prawny do lokalu oraz określają prawa i obowiązki zarówno użytkowników jak i organów Spółdzielni i administracji osiedla.

II. Prawa i obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania lokali i budynku we właściwym stanie technicznym

§3

1. Spółdzielnia jest zobowiązana:

- a. przekazywać użytkownikom mieszkań lokali, urządzeń oraz innych obiektów w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonych w przepisach prawa, chyba że umowa stanowi inaczej,
- b. nadzorować i dbać o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz powierzchni wspólnych, a nadto utrzymywać porządek i czystość w otoczeniu budynków,
- c. odpowiednio oznaczyć budynki numerami adresowymi,
- d. umieścić stałą tablicę informacyjną z podstawowymi numerami telefonów alarmowych, służb pogotowia technicznego oraz administracji osiedla,
- e. zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojścia do budynku,
- f. zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych i korytarzy oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
- g. dokonać okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i realizować w miarę posiadanych środków finansowych zalecenia techniczne,
- h. zapewnić prawidłowe funkcjonowanie wszystkich urządzeń stanowiących wyposażenie poszczególnych budynków,
- i. zapewnić dostawy mediów: ciepła, wody, gazu i energii elektrycznej o odpowiednich parametrach, a także zapewnić w sposób prawidłowy rozliczenie kosztów ich dostawy.

2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest:

- a. bez względu na tytuł prawny do lokalu – użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym bez pisemnej zgody Spółdzielni jest zabronione,
- b. przeprowadzać konserwację zajmowanego lokalu oraz dokonywać napraw lub wymiany urządzeń technicznych stanowiących jego wyposażenie,

- c. koszty naprawy wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń wewnątrz lub na zewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika obciążają użytkownika. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zlecić naprawę lecz kosztami obciąży zainteresowanego,
 - d. niezwłocznie zgłaszać w administracji Spółdzielni wszelkie stwierdzone awarie i uszkodzenia instalacji lub urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, szczególnie te, które bezpośrednio zagrażają zdrowiu i życiu mieszkańców np. nieszczelności instalacji gazowej,
 - e. zgłaszać w administracji Spółdzielni wszelkie wady lub usterki instalacji w lokalach objętych gwarancją lub rękojmią pod rygorem uchylenia się Spółdzielni od odpowiedzialności za powstałe straty lub inne skutki wynikłe z tego tytułu,
 - f. zabezpieczyć przed zniszczeniem i uszkodzeniem znajdujących się w lokalu mieszkalnym - termostatów grzejnikowych, podzielników kosztów centralnego ogrzewania, plomb montażowych na wodomierzach zimnej i ciepłej wody, a także wszelkich urządzeń technicznych znajdujących się w piwnicach,
 - g. w celach dokonania obowiązkowych przeglądów technicznych umożliwić osobom upoważnionym przez Spółdzielnię wstęp do lokali i piwnic,
 - h. w okresie zimowym użytkownicy piwnic, w których znajdują się okna powinni je zabezpieczyć i pozamykać. Przypadki uszkodzonych okien należy wcześniej zgłaszać do Spółdzielni w celu wykonania naprawy,
 - i. usuwać śmieci, a w okresie zimowym śnieg i lód z balkonów i loggi,
 - j. dbać o bezpieczeństwo innych mieszkańców poprzez zamykanie za sobą drzwi wejściowych do budynku,
3. Zabrania się w szczególności:
- a. samowolnego wchodzenia na dachy budynków, instalowania anten lub innych urządzeń na dachach lub elewacjach,
 - b. używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w instalacji elektrycznej lub w odbiorze sygnału radiowo-telewizyjnego,
4. Zaleca się w przypadku dłuższej nieobecności mieszkańca w lokalu poinformować administrację Spółdzielni lub najbliższych sąsiadów o miejscu swego pobytu w celu umożliwienia kontaktu w sytuacji mogących powstać awarii.

III. Utrzymanie porządku, czystości i estetyki w budynkach i ich otoczeniu

§ 4

1. Prace związane z utrzymaniem porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnych i klatkach schodowych budynku oraz w otoczeniu budynku wykonują dozorczy.
2. Do podstawowych obowiązków dozorców należy w szczególności:
 - a. utrzymanie czystości na chodnikach i ciągach pieszo-jezdnych, na trawnikach i placach zabaw oraz pielęgnacja zieleni,
 - b. usuwanie z chodników, podestów przy wejściach do budynków i schodów śniegu i lodu w okresie zimowym,
 - c. utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnych budynku, suszarniach, czynnych wsypach, korytarzach piwnicznych, wiatrołapach, dźwigach osobowych i dojściach do dźwigów, klatkach schodowych „awaryjnych”,
 - d. utrzymanie czystości drzwi pomieszczeń wspólnych, czynnych wsypów, dźwigów, wejściowych do budynków oraz okien korytarzy i klatek schodowych.

§ 5.

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie mieszkania w odpowiednim stanie czystości i higieny oraz dbanie o zachowanie czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, w garażoparkingach oraz w otoczeniu budynku – na chodnikach, trawnikach i placach zabaw.
2. Mieszkańcy powinni szczególnie zadbać aby:
 - a. śmieci i odpady komunalne wynosić do śmietników i pojemników do tego przeznaczonych. W przypadku ich rozsypania użytkownik lokalu zobowiązany jest je natychmiast usunąć,
 - b. stosować segregację odpadów,

- c. odpady wielkogabarytowe oraz odpady problemowe należy wywozić do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), w przypadku użytkowników lokali na os. Dębina najdogodniejszy jest PSZOK „Dębiec” przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 284 w Poznaniu,
 - d. podlewać kwiaty na balkonach, tak aby woda nie niszczyła ścian elewacji i nie ściekała na sąsiednie balkony.
3. Zabrania się mieszkańcom w szczególności:
- a. wyrzucania czegokolwiek przez okna i z balkonów.
 - b. dokarmiania ptaków i innych zwierząt na balkonach, w piwnicach i na zewnątrz budynku,
 - c. wrzucania do muszli ustępowych: śmieci, podpasek higienicznych, szmat, odpadów komunalnych, ręczników papierowych, opakowań wszelkiego typu itp. W przypadku niezastosowania się do zakazu i powstania awarii w postaci niedrożności instalacji kanalizacyjnej, sprawca szkody zostanie obciążony kosztami usunięcia jej skutków w całości, a nadto będzie zobowiązany naprawić wynikłe stąd szkody spowodowane w lokalach sąsiednich,
 - d. gromadzenia się osób na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych oraz wpuszczania do budynku osób obcych, które mogą dokonać kradzieży lub innych szkód i zanieczyszczeń klatek schodowych, wszelkie przypadki przebywania osób trzecich w pomieszczeniach wspólnych należy każdorazowo zgłaszać na Policji lub służbom Straży miejskiej,
 - e. przechowywania nieprzymocowanych trwale przedmiotów, które mogłyby szpecić elewację budynku lub stwarzać inne zagrożenie, zwłaszcza podczas silnych wiatrów i burz,
 - f. suszenia bielizny na balkonach i korytarzach, do tego celu służą suszarnie znajdujące się w każdym budynku. Klucz do suszarni należy uzyskać od dozorczy budynku, który w imieniu Spółdzielni inkasuje opłatę za użytkowanie suszarni w wysokości 2 zł/dobę. Przed zdaniem klucza należy suszarnię sprzątnąć. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych innych przedmiotów.
4. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak hałasowanie, rysowanie lub malowanie ścian wewnątrz budynku i elewacji oraz dźwigów, niszczenie

urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, etc., a także urządzeń do zabaw i sportu odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

IV. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 6

1. Przy korzystaniu z piwnic wszyscy mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach materiałów niebezpiecznych, wybuchowych i łatwopalnych oraz palenie papierosów i używanie otwartego ognia.
2. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na korytarzach i klatkach schodowych jest zabronione.
3. Zabrania się grillowania na balkonach.
4. W przypadku zauważenia pożaru należy niezwłocznie zawiadomić Straż Pożarną, Policję oraz administrację Spółdzielni.
5. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy, klatek schodowych i ganków piwnicznych jakimikolwiek przedmiotami (meble, rowery, wózki itp.). W przypadku stwierdzenia takiej sytuacji Spółdzielnia ma prawo te przedmioty usunąć i wywieźć na wysypisko bez odszkodowania i na ryzyko ich właściciela.
6. Wszelkie indywidualne instalacje elektryczne wykonywane, poza mieszkaniem, za zgodą Spółdzielni winny być utrzymane w dobrym stanie technicznym przez użytkownika pomieszczenia. W przeciwnym wypadku Spółdzielnia ma prawo zdemontować je na koszt i ryzyko użytkownika.

V. Podstawowe zasady współżycia społecznego mieszkańców

§ 7

1. Wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju jest warunkiem dobrych obyczajów sąsiedzkich wszystkich mieszkańców Spółdzielni. Służy temu przestrzeganie poniższych postanowień:

- a. na terenie osiedla w budynkach obowiązuje cisza nocna w godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰
 - b. zabrania się głośnego nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych, itp. jak również głośnej gry na instrumentach w godzinach 22⁰⁰ - 7⁰⁰, natomiast w godzinach 7⁰⁰ - 22⁰⁰ zabrania się nastawiania w/w odbiorników i gry na instrumentach o natężeniu zakłócającym spokój sąsiadów,
 - c. uciążliwe i hałaśliwe prace remontowe w lokalach można wykonywać wyłącznie w dni powszednie w godzinach 8⁰⁰ - 18⁰⁰,
 - d. dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych takich jak – place zabaw, boiska. Za niewłaściwe zachowanie się małoletnich dzieci, hałasowanie, dewastacje, niszczenie wyposażenia technicznego i innych elementów budynków oraz infrastruktury osiedla odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni,
 - e. trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych wyłącznie w godzinach 8⁰⁰- 19⁰⁰. Nie należy trzepać dywanów oraz czyścić innych zabrudzonych przedmiotów na balkonach, korytarzach oraz w piwnicach.
2. Parkowanie pojazdów na terenie osiedla jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego przeznaczonych – oznakowanych przez Spółdzielnię, nie należy parkować pojazdów tyłem do budynków. Uruchomienie silników w celach kontrolnych, naprawczych lub pozostawienie na biegu jałowym powyżej 5 minut jest zabronione.
3. Nie jest dozwolone w budynkach przechowywanie i/lub parkowanie jakichkolwiek pojazdów (skutery, motocykle itp.) o napędzie spalinowym.
4. W lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach wspólnych zabrania się chowu wszelkich zwierząt gospodarskich.
5. Dopuszcza się posiadanie w lokalu psów, kotów i innych zwierząt jeżeli ich właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę, przestrzegać warunków sanitarno-porządkowych, a także gdy nie zagraża to zdrowiu i życiu innych mieszkańców i nie zakłóca ich spokoju. Nadto, właściciele psów i kotów są zobowiązani do przestrzegania poniższych postanowień:
- a. zwierzęta należy wyprowadzać na smyczy i na terenie osiedla zabraniane jest ich spuszczenie ze smyczy,

- b. psy agresywne i niebezpieczne dla otoczenia powinny mieć nałożony kaganiec,
- c. zaleca się, aby właściciele psów wraz z psami korzystali z dźwigów osobowych w budynkach z wyłączeniem innych mieszkańców, chyba że mieszkańcy wyrażają na to zgodę,
- d. każdy właściciel psa lub kota jest zobowiązany posprzątać po zwierzęciu tak w budynku jak i na terenie osiedla (chodniki, jezdnie, place, parkingi, tereny zielone) korzystając przy tym ze znajdujących się na osiedlu pojemników na odchody i przeznaczonych do ich usuwania worków,
- e. za zanieczyszczenia oraz wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta odpowiedzialność ponoszą ich właściciele,
- f. zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt na place zabaw i boiska oraz w miejsca do tego nie przeznaczone,
- g. ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców właściciele psów obowiązani są do posiadania aktualnego świadectwa szczepienia swojego psa przeciwko wściekliznie. O każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej zwierzęcia należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną.

VI. Korzystanie z placów zabaw i terenów zielonych

§ 8

1. Plac zabaw służy zabawie, rekreacji i wypoczynkowi dzieci i młodzieży. Dzieci poniżej 7. roku życia mogą przebywać na placach zabaw wyłącznie pod opieką osób dorosłych (rodziców lub opiekunów prawnych).
2. Korzystać z urządzeń zabawowych należy tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. W rejonie ogrodzeń placów zabaw, urządzeń i piaskownic zabronione są gry zespołowe oraz jazda na rowerach.
4. Zabronione jest wchodzenie na górne elementy konstrukcji urządzeń zabawowych, ogrodzeń i bramek boiskach piłkarskich oraz na drzewa.
5. Zabronione jest zaśmiecanie terenu, niszczenie krzewów i drzew, niszczenie urządzeń zabawowych, ławek, zakłócanie spokoju i porządku publicznego,

palenie ognisk oraz używanie materiałów pirotechnicznych na terenie osiedla, a także zabronione jest przebywanie osób nietrzeźwych oraz spożywania napojów alkoholowych na placach zabaw i boiskach piłkarskich.

6. W celu zachowania podstawowych zasad życia społecznego wszystkich mieszkańców zaleca się korzystanie z placów zabaw i boisk piłkarskich w godzinach 7⁰⁰ - 21⁰⁰. Zabrania się gry w piłkę oraz innego użytkowania placów zabaw i boisk po godzinie 21⁰⁰.
7. Wszelkie zauważone uszkodzenia urządzeń placów zabaw lub boisk należy zgłaszać bezpośrednio dozorczy lub w siedzibie Spółdzielni.

VII. Użytkowanie garażoparkingu

§ 9

1. Garażoparking przeznaczony jest wyłącznie do postoju samochodów osobowych w miejscach do tego wyznaczonych zwanych dalej „boksami garażowymi”.
2. Na terenie garażoparkingu dopuszcza się dwukierunkowy ruch pojazdów i dowolny kierunek wyjazdu, z zastrzeżeniem obowiązku zachowania ostrożności i bezpieczeństwa.
3. Prędkość dopuszczalna w garażoparkingu – 10 km/h.
4. Na terenie garażoparkingu mają prawo przebywać właściciele pojazdów oraz osoby im towarzyszące, za których właściciele ponoszą pełną odpowiedzialność, a także przedstawiciele Spółdzielni wykonujący obowiązki służbowe.
5. Podstawowe obowiązki użytkowników garażoparkingu:
 - a. przed opuszczeniem boksów garażowych, sprawdzić i upewnić się, że pojazd i wszelkie inne urządzenia oraz oświetlenie są wyłączone.
 - b. utrzymywać porządek i czystość w boksach garażowych oraz na zewnątrz boksu,
 - c. udostępnić garaż na czas naprawy lub usunięcia awarii przez przedstawiciela Spółdzielni,
 - d. zawiadomić straż pożarną i policję w przypadku stwierdzenia powstania zagrożenia życia i/ lub mienia, a w przypadku konieczności prowadzenia

akcji ratowniczej bezwzględnego podporządkowania się zarządzeniom służbom kierującym akcją.

6. Na terenie garażoparkingu zabrania się:
 - a. wjazdu pojazdami zasilanymi gazem,
 - b. używania i wchodzenia z otwartym ogniem,
 - c. gromadzenia i przechowywania materiałów palnych, niebezpiecznych oraz grożących wybuchem np. butli gazowych i paliwa w oddzielnych zbiornikach, a także gromadzenia śmieci,
 - d. pozostawiania pojazdów lub innych przedmiotów na drodze komunikacyjnej oraz blokowania wjazdów i wyjazdów z garażoparkingu,
 - e. wykonywania prac naprawczych (spawanie, malowanie natryskowe) oraz mycia pojazdów,
 - f. postoju samochodu z włączonym silnikiem,
 - g. korzystania z uszkodzonych instalacji i urządzeń elektrycznych oraz pozostawiania bez dozoru włączonych urządzeń,
 - h. zastawiania dojść do tablic rozdzielczych, włączników, przełączników, urządzeń wentylacji mechanicznej oraz urządzeń sterujących ruchem bram garażowych,
 - i. dokonywania samowolnie jakichkolwiek napraw, przeróbek i zmian wyposażenia technicznego,
 - j. wykorzystania pomieszczeń na cele magazynowe, działalności gospodarczej lub inne niezwiązane z parkowaniem pojazdów.
7. Niezastosowanie się do obowiązujących przepisów, przy czym spowodowanie lub przyczynienie się do wystąpienia zagrożenia lub szkody może być podstawą ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej sprawy szkody oraz roszczeń odszkodowawczych Spółdzielni.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o planowanych pracach, przeglądach technicznych budynków, terminach usunięcia awarii itp. Realizuje się to poprzez ogłoszenia na tablicach przy

wejściu do budynków, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Umieszczanie ogłoszeń reklamowych i szyldów na ścianach budynków lub wolnostojących jest dozwolone wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
3. W przypadku remontu mieszkania i konieczności wywozu odpadów miejsce ustawienia kontenera należy uzgodnić z dozorcą danego budynku.
4. W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia, a w przypadku uporczywego naruszania postanowień Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do sądu oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 11

Przepisy i sankcje karne:

- a. art. 82 Kodeksu wykroczeń przewiduje karę grzywny za nieostrożne obchodzenie się z ogniem lub działanie sprzeczne z przepisami dotyczącymi zapobiegania i zwalczania pożarów,
- b. art. 143 Kodeksu wykroczeń przewiduje karę aresztu, karę ograniczenia wolności lub karę grzywny za utrudnianie lub uniemożliwianie korzystania z urządzeń przeznaczonych do użytku publicznego,
- c. art. 144 §1 Kodeksu wykroczeń przewiduje karę grzywny za zniszczenie roślinności, trawników lub zieleńców,
- d. art. 145 Kodeksu wykroczeń przewiduje karę grzywny za zanieczyszczanie i zaśmiecanie miejsc publicznych.

§ 12

1. Wszelkie uwagi, wnioski i skargi należy składać w siedzibie Spółdzielni w godzinach urzędowania lub korespondencyjnie.
2. W każdy poniedziałek przedstawiciel Zarządu Spółdzielni przyjmuje mieszkańców w siedzibie Spółdzielni w godzinach 15⁰⁰ - 17⁰⁰.
3. W każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w przyjmuje mieszkańców przedstawiciel Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni w godzinach 17⁰⁰ - 18⁰⁰.

4. W celu sprawnej obsługi mieszkańców zaleca się dokonanie zapisów na spotkanie.

§ 13

1. Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 269/15 z dnia 18.05.2015 r.
2. Z chwilą wejścia w życie w/w uchwały, przestaje obowiązywać dotychczasowy Regulamin.