



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCLAW - LOTNISCO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GOCLAW - LOTNISCO”
W WARSZAWIE**

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 z 26.01.1998 r.)

Warszawa, styczeń 2003 r.

1. Postanowienie ogólne

§ 1

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem członków Spółdzielni, mieszkańców oraz organów Spółdzielni.

§ 2

Członek S.M. „Gocław-Lotnisko”, który otrzymał przydział lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 54 z 26.05.95 poz.288) postanowieniami Statutu S.M. „Gocław-Lotnisko” oraz niniejszego regulaminu.

§ 3

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie również do używania lokali użytkowych w zakresie nieregulowanym odrębnymi przepisami.

II. Zasady używania lokali.

§ 4

1. Przydzielony członkowi Spółdzielni lokal może być używany na cele określone w decyzji przydziału lub umowie najmu.
2. Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego lub jego części do działalności gospodarczej, wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, wydanej po uprzednim uzgodnieniu z Komitetem Domowym lub w przypadku jego braku - Rady Kolonii.
3. W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy lub odwrotnie wymagana jest pisemna zgoda Zarządu.
4. Członek Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić Administrację Osiedla o zmianie ilości osób w nim zamieszkałych w ciągu 7 dni od dnia powstania zmian.

§ 5

Członek Spółdzielni może uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na oddanie w najem całości lokalu pod warunkiem złożenia pisemnej informacji ile osób i na jaki okres będzie mieszkać w lokalu. Uzyskanie takiej zgody nie zwalnia członka Spółdzielni od odpowiedzialności za wynajmowany lokal. W przypadku podnajmu części lokalu członek Spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla o ilości osób i okresie ich pobytu w lokalu.

§ 6

1. Członek S.M. „Gocław-Lotnisko” jest obowiązany utrzymywać przydzielony mu lokal w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Na członku Spółdzielni ciążyą w tym zakresie następujące obowiązki:
 - a) malowanie drzwi, okien (obustronne), grzejników i rur z częstotliwością, zapewniającą ich prawidłową konserwację,

- b) naprawa i wymiana podłóg,
 - c) naprawy i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) uzupełnianie oszklenia okien i drzwi w lokalu,
 - e) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń - od zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody do lokalu,
 - f) naprawy instalacji elektrycznych, począwszy od gniazd bezpiecznikowych w lokalu,
 - g) usuwanie zatkania przewodów odpływowych w lokalu -oraz poza lokalem- jeżeli najemca spowodował ich zatkanie, po stwierdzeniu przez powołaną Komisję Techniczną,
 - h) zaleca się odnawianie sufitów, ścian lokalu wraz z drobnymi reperacjami tynku.
3. Zakres robót wymienionych w ust. 2 nie obejmuje napraw związanych z usuwaniem wad technologicznych bądź wad ukrytych występujących w okresie gwarancji i rękojmi .

§ 7

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw w budynkach obejmuje:

- 1) naprawy lub wymiany wszystkich przewodów wodno-kanalizacyjnych i gazowych znajdujących się w pionach głównych (z wyłączeniem osprzętu i podejść od zaworów odcinających w lokalach) tj. pionów i poziomów,
- 2) naprawy lub wymiany całej instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania,
- 3) naprawy i malowania ścian, sufitów na klatkach, w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach,
- 4) naprawy, konserwacja lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach, w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach, w tym szklenie okien
- 5) naprawy lub wymiana instalacji elektrycznej zewnętrznej i wewnętrznej w budynkach z wyłączeniem lokali mieszkalnych (do bezpieczników),
- 6) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (w tym z tytułu wad w okresie rękojmi i gwarancji lub np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu), skutków awarii niezawinionych przez mieszkańca,
- 7) naprawa i konserwacja urządzeń dźwigowych,
- 8) naprawa i konserwacja wentylacji,
- 9) naprawa, konserwacja i modernizacja anten zbiorczych,
- 10) sprawdzanie i konserwacja instalacji odgromowych, elektrycznych i p.poż.w budynkach,
- 11) właściwe zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych balkonów,
- 12) utrzymanie we właściwym stanie technicznym hydroforni osiedlowych, w tym wymiana,
- 13) konserwacja i naprawa dróg osiedlowych.
- 14) naprawa i wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 8

Administracja Osiedla zobowiązana jest do odpłatnego świadczenia usług mieszkańcom w ramach mocy przerobowej ekip osiedla.

§ 9

1. W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych, zarówno w lokalach jak i w budynkach lub jego otoczeniu - mieszkańcy powinni niezwłocznie powiadomić o tym - w sposób wskazany na tablicy ogłoszeń - administrację osiedla, wykonawcę usług konserwacyjnych, a w razie konieczności służby miejskie, podejmując działania zmierzające do zmniejszenia ewentualnych szkód.
2. Administracja Osiedla zobowiązana jest do zapewnienia dyżurów do godz. 23⁰⁰ (dotyczy także dni wolnych od pracy i świąt) w celu niezwłocznego zabezpieczenia skutków awarii przed przybyciem ekip naprawczych.

§ 10

Wszelkie przeróbki w mieszkaniu instalacji: gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, rozbieranie lub ustawienie ścianek, przebudowa klatek schodowych, balkonów i loggi, zakładania krat w oknach na zewnątrz, na klatkach schodowych - wymaga zgody Spółdzielni i właściwych Urzędów.

§ 11

Niedozwolone jest naprawianie i przerabianie we własnym zakresie wszelkich instalacji poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, pralniach i piwnicach).

§ 12

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji jest niedozwolone.
2. Zakładanie wszelkich rodzajów anten jest niedozwolone bez zgody Administracji oraz uzyskania akceptacji Komitetu Domowego.
3. Nie wolno używać urządzeń powodujących zakłócenie w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych oraz telefonicznych bez wymaganej homologacji

§ 13

1. Z uwagi na możliwości wystąpienia awarii wymuszającej prace w lokalach, wskazane jest aby mieszkańcy podawali do wiadomości Administracji, dozorca lub sąsiada aktualne numery telefonów do domu i miejsca pracy.
2. Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy mieszkańca (np. zalanie lokalu przez zostawienie odkręconego kranu) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

§ 14

1. Przedstawicielom Administracji przysługuje prawo kontrolowania urządzeń technicznych znajdujących się w mieszkaniach (jak np. sieć gazowa, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody), komórkach lokatorskich i piwnicach oraz balkonów.
2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest nieodpowiedni, Administracja Osiedla ma obowiązek wezwać członka Spółdzielni do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
3. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą) przedstawiciele administracji osiedla mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu, komórek lokatorskich i piwnic w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Administracja ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie lokalu po ich komisyjnym otwarciu.
4. Członek Spółdzielni jest zobowiązany na żądanie Administracji Osiedla udostępnić lokal, komórki lokatorskie i piwnice, aby umożliwić wykonanie w nich napraw należących do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytych stanie budynku tj. znajdujących się w nim urządzeń i instalacji.
Za powstałe szkody z tytułu wykonywanych prac odpowiedzialność materialną ponosi Administracja.

III. Zasady Porządku Domowego

§ 15

Administracja Osiedla zobowiązana jest zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom przez:

- 1) zapewnienie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia,
- 2) wyposażenie odpowiednich pomieszczeń w zbiorniki do składowania odpadków, sprzęt sanitarny i przeciwpożarowy,
- 3) zapewnienie oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla,
- 4) zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków (dotyczy chodników, schodów itp)
- 5) wyznaczenie miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 6) zgodnie z obowiązującymi przepisami wyraźne oznakowanie budynków i ulic,
- 7) konserwację balkonów, bez malowania konstrukcji,
- 8) przeprowadzanie okresowych kontroli klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.,
- 9) umieszczenie w widocznym miejscu gabloty na klatce schodowej uwzględniającej wszystkie niezbędne n/w informacje:
 - a) spis lokatorów przy każdej klatce schodowej,
 - b) telefon służbowy pracowników obsługi budynków,

- c) adres i telefon pracownika odpowiedzialnego za Gospodarke Zasobami Mieszkaniowymi Zespołu Budynków,
 - d) adres i telefony administracji i służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy,
 - e) adres i godziny pracy Administracji i Zarządu Spółdzielni,
 - f) skład osobowy Komitetu Domowego i Rady Kolonii wraz z adresami,
 - g) terminy i miejsca przyjęć przez Organy Samorządowe,
 - h) informację z telefonami służb miejskich,
 - i) instrukcji p.poż. i dróg ewakuacyjnych,
 - j) telefon najbliższego komisariatu oraz dzielnicowego,
 - k) miejsce na bieżące informacje i ogłoszenia,
 - l) regulamin porządku domowego.
- 10) Zapewnić drożność dróg ewakuacyjnych.
 - 11) Oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych.
 - 12) Oznakowanie zaworów odcinających piony wodne.

§ 16

1. Utrzymanie porządku i czystości oraz dozorowanie domów wraz z terenem przyległym należy do obowiązków Administracji.
2. Uwagi na temat pracy pracowników obsługi należy zgłaszać do organów samorządowych i Administracji Osiedla.

§ 17

W sprawach dotyczących naruszenia porządku, czystości i ochrony p.poż. w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, Administracja Osiedla może wydawać doraźne polecenia, w których wykonanie jest dla mieszkańców obowiązkowe.

§ 18

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. klatek schodowych, pralni, suszarni, piwnic) a także terenów zielonych.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania lub rozlania czegokolwiek należy zawsze po sobie posprzątać.
4. Do zsyków nie wolno wyrzucać przedmiotów powodujących zapchanie zsyków.
5. W przypadku dostaw mebli i innych przedmiotów oraz materiałów, mieszkaniec obowiązany jest niezwłocznie oczyścić teren i klatkę schodową z pozostawionych odpadów lub zanieczyszczeń i naprawić powstałe szkody.
6. Przedmioty zbędne o dużych wymiarach np. stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego lub radiowo-telewizyjnego należy składać w

miejscach do tego przeznaczonych. Administracja określa miejsce składowania oraz terminy ich wywozu.

7. Obowiązkiem Administracji i najemców lokali użytkowych jest niedopuszczenie, aby wozy dostawcze dewastowały ciągi piesze lub tereny zielone- pod rygorem usunięcia zniszczeń na koszt winnego.
8. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody poczynione przez nich w budynku lub jego otoczeniu.

§ 19

1. Trzepanie dywanów, chodników itp może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych w dni powszednie w godz 9⁰⁰-19⁰⁰.
2. Nie wolno trzepać z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.

§ 20

1. Opiekę nad otoczeniem budynku, jego zielenią i drzewostanem sprawuje Administracja Osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się może w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony, jak i okna niżej położone.

§ 21

1. Niedozwolone jest składowanie na balkonach szczególnie ciężkich przedmiotów mogących naruszyć jego konstrukcję. Administracja budynku jest zobowiązana wyegzekwować od lokatora usunięcie takich przedmiotów.
2. Niedozwolone jest także przechowywanie i wieszanie na balkonach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych rzeczy i przedmiotów wpływających negatywnie na wygląd zewnętrzny i wewnętrzny budynku, utrudniających komunikację oraz zagrażających przepisom bhp i p.poż.

§ 22

1. Ciągi piesze i pieszo-jezdne wewnątrz osiedli przeznaczone są wyłącznie dla pieszych i ruch kołowy jest na nich zabroniony, za wyjątkiem pojazdów służb miejskich i zaopatrzenia.
2. Pojazdy mechaniczne mogą być parkowane na terenie osiedla wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Administrację Osiedla zgodnie z obowiązującymi przepisami o ruchu drogowym.
3. Na terenie osiedla zabrania się mycia i naprawy pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska.
4. Użytkownicy pojazdów są zobowiązani do przestrzegania osiedlowych znaków drogowych ustawionych przez Administrację zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 23

1. Korzystanie przez mieszkańców domów z pralni i suszarni odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez Komitet Domowy i mieszkańców.
2. Po zakończeniu używania pralni i suszarni, pomieszczenia te należy uprzątnąć.
3. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
4. Nad korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawuje pracownik nadzoru Administracji.

§ 24

1. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabrania się:
 - a) przechowywania materiałów łatwopalnych (np. benzyna, olej napędowy, gaz w butlach, rozpuszczalniki itp),
 - b) zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami,
 - c) przechowywanie rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
 - d) przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się.
2. Opuszczający piwnicę winien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.

§ 25

Zabrania się palenia tytoniu w windach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 26

1. Lokatorzy i osoby przebywające w ich lokalu zobowiązani są do zachowania się na terenie Osiedla i domów w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom:
 - a) rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice.
 - b) w godz 22⁰⁰-6⁰⁰ na terenie Osiedla obowiązuje bezwzględna cisza nocna. Z uwagi na małe dzieci prosi się o zachowanie ciszy w godzinach 20⁰⁰-8⁰⁰.
 - c) Wykonywanie prac remontowych zakłócających spójność innym mieszkańcom (kucie, wiercenie itp) ogranicza się do godzin 8⁰⁰-20⁰⁰ , z wyłączeniem dni świątecznych, w które obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.

§ 27

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i porządkowych oraz nie zakłócania przez nie spokoju.

2. Osoby posiadające psy lub inne zwierzęta domowe obowiązane są:
- a) uiszczać opłatę podatkową (w ramach ogólnych przepisów),
 - b) dokonywać określonych obowiązkowych szczepień,
 - c) sprzątać na terenie budynku i chodnikach zanieczyszczenia spowodowane przez trzymane zwierzęta domowe, nie dopuszczać do niszczenia krzewów, drzew i zieleni.
 - d) psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu
- Za szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe odpowiadają właściciele.

§ 28

Szafki reklamowe, szyldy w bramach, na murach domów oraz wolnostojące mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Osiedla i odpowiednich organów, o ile jest to wymagane i uiszczeniu stosownej opłaty.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 29

Wobec mieszkańców naruszających normy współżycia społecznego i postanowienia Regulaminu będą stosowane sankcje przewidziane w Statucie niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z przepisów Kodeksu Wykroczeń.

§ 30

Wszelkie konflikty pomiędzy mieszkańcami rozstrzyga Komitet Domowy oraz Komisja Pojednawcza Rady Osiedla.

§ 31

Skargi i wnioski dotyczące pracy Administracji Osiedla - rozpatrywane są przez Radę Osiedla i Zarząd Spółdzielni.

§ 32

Mieszkańcy proszeni są o aktywną współpracę z Komitetami Domowymi, Radami Kolonii i Radą Osiedla w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny całego Osiedla i poszczególnych budynków.

§ 33

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni po konsultacji z Radami Osiedli w dniu 26.01 1998 r. i wchodzi w życie z dniem 1 marca 1998 roku.

SEKRETARZ R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.