



**Regulamin porządku
domowego oraz remontów
i konserwacji w zasobach
Dębieckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Poznaniu.**



Regulamin porządku domowego oraz remontów i konserwacji w zasobach Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu.

Niniejszy regulamin powstał w celu ujednoczenia zasad współżycia społecznego, obowiązujących w zasobach Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, określenia obowiązków i odpowiedzialności w zakresie utrzymania, remontów i bieżącej konserwacji budynków mieszkalnych, garaży i ich otoczenia oraz sposobu prowadzenia remontów i konserwacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Ilekoć w treści niniejszego regulaminu użyto poniższych pojęć rozumieć przez to należy:

Użytkownik – osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu znajdującego się w zasobie Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub będąca najemcą na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z Dębiecką Spółdzielnią Mieszkaniową lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

Spółdzielnia – Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarząd i pracownicy w niej zatrudnieni. W odniesieniu do części zapisów regulaminu należy również rozumieć jako podwykonawcy działający na jej zlecenie i pod jej nadzorem na podstawie zawartych umów.

Remont – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

Lokal - wydzielona część budynku wraz z pomieszczeniem przynależnym służąca celom mieszkaniowym, o funkcji garażowej albo użytkowej.

§ 1

Przepisy ogólne

1. Budynki, ich otoczenie oraz urządzenia znajdujące się w zasobie Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej służą użytkownikom i tworzą mienie Spółdzielni. Obowiązkiem Spółdzielni i użytkowników jest dbałość o należyty stan tego mienia.

2. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za działania swoje, osób z nim zamieszkujących, względnie go odwiedzających oraz osób, którym użyczył lokalu do korzystania.
3. Utrzymanie, konserwacja oraz remonty prowadzone w częściach wspólnych poszczególnych budynków i ich otoczeniu pokrywane są z opłat wnoszonych przez ich użytkowników w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 2

Obowiązki spółdzielni

1. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie części nieruchomości wspólnych w stanie nie pogorszonym.
2. Zlecenie, nadzorowanie i dokonywanie odbiorów technicznych zleczanych prac, w tym również egzekwowanie od wykonawców usunięcia ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi usterek.
3. Dokonywanie napraw, konserwacji i remontów w częściach nieruchomości wspólnej.
4. Dokonywanie naprawy lub wymiany instalacji wewnętrznych linii zasilających energii elektrycznej i oświetlenia części wspólnych nieruchomości. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest instalacja znajdująca się przed licznikiem energii elektrycznej dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Określenie granicy odpowiedzialności nie zwalnia użytkownika z obowiązku udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli instalacji.
5. Dokonywanie naprawy lub wymiany instalacji gazowych. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest instalacja znajdująca się przed licznikiem gazu dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Określenie granicy odpowiedzialności nie zwalnia użytkownika z obowiązku udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli instalacji.
6. Dokonywanie naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest instalacja w lokalu mieszkalnym z wyłączeniem grzejnika oraz zaworu z głowicą termostatyczną. Określenie granicy odpowiedzialności nie zwalnia użytkownika z obowiązku udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli instalacji oraz wyposażenia w urządzenia pomiarowe.
7. Dokonywanie naprawy lub wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest instalacja w lokalu mieszkalnym zakończona łącznikiem za wodomierzem, a w przypadku jego braku granicą jest pierwszy zawór odcinający od strony pionu znajdujący się na linii zasilającej. Określenie granicy odpowiedzialności nie zwalnia użytkownika z obowiązku udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli instalacji oraz wyposażenia w urządzenia pomiarowe.

8. Dokonywanie naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej odprowadzenia ścieków. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest trójnik przy pionie kanalizacyjnym w lokalu mieszkalnym. Określenie granicy odpowiedzialności nie zwalnia użytkownika z obowiązku udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli instalacji.
9. Dokonywanie naprawy instalacji wentylacyjnej. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest pion wentylacyjny z wyłączeniem kratki w otworach nawiewnych i nawiewników zlokalizowanych w lokalu mieszkalnym. Określenie granicy odpowiedzialności nie zwalnia użytkownika z obowiązku udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli instalacji.
10. Dokonywanie naprawy, lub wymiany instalacji domofonowej. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni jest zasilający kabel unifonu. Określenie granicy odpowiedzialności nie zwalnia użytkownika z obowiązku udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli instalacji. W przypadku przeprowadzenia przez Spółdzielnię modernizacji instalacji domofonowej uniemożliwiającej korzystanie z posiadanego przez użytkownika unifonu, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonej modernizacji przesunięcia granicy odpowiedzialności o jego wymianę.
11. Wyposażenie budynków w miejsca gromadzenia odpadów.
12. Zagospodarowanie terenów zielonych realizowane poprzez:
 - a) okresowe koszenie trawy.
 - b) nasadzenia drzew i roślin ozdobnych.
 - c) prowadzenie przycinki pielęgnacyjnej drzew i krzewów.
 - d) wycinki drzew i krzewów w przypadku realizacji innych celów na terenie danej nieruchomości, stwierdzenia ich choroby, obumarcia, kolizji systemu korzeniowego z podziemną lub nadziemną siecią przesyłową, zaburzoną statyką drzewa oraz uzasadnionych obaw co do możliwości poczynienia szkód na zdrowiu, życiu oraz w mieniu.
 - e) wykonywanie nasadzeń zastępczych zgodnie z otrzymanymi decyzjami urzędowymi,
13. Zawieranie umów oraz nadzór nad właściwą i zgodną zawartymi w nich zapisami realizacją dostawy ciepła, zimnej i ciepłej wody użytkowej , odprowadzenia ścieków.
14. Zapewnienie bieżącej obsługi budynku i otoczenia poprzez:
 - a) usuwanie zanieczyszczeń znajdujących się w otoczeniu budynku
 - b) utrzymanie porządku na klatkach schodowych i korytarzach poprzez ich mycie i zamiatanie zgodnie z wyznaczonym harmonogramem.
 - c) okresowe mycie okien, drzwi, lamperii ścian klatek schodowych, wind, utrzymanie czystości w korytarzach piwnicznych i w pomieszczeniach wspólnych

- d) w okresie zimowym usuwanie śniegu i lodu z chodników w zakresie określonym w obowiązujących ustawach, rozporządzeniach lub przepisach prawa miejscowego.
15. Prowadzenie zgodnie z przepisami prawa miejscowego oraz w ramach potrzeb deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji w częściach wspólnych nieruchomości.
16. Prowadzenie w ramach potrzeb deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji w lokalach mieszkalnych jeżeli koniecznością wykonania zabiegów objętych jest minimum 1/3 lokali znajdujących się w jednej klatce schodowej, a w przypadku budynków wysokich na jednym piętrze lub w jednym pionie.

§ 3

Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i garaży

1. Lokal musi być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem w sposób niezagrażający bezpieczeństwu pozostałych użytkowników i ich mieniu. Dopuszcza się prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju pozostałych użytkowników i nie wymaga, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zmiany sposobu użytkowania.
2. Użytkownik jest zobowiązany:
 - a) dbać o należyty stan techniczny i konserwację zajmowanego lokalu oraz przydzielonych mu do wyłącznego użytku pomieszczeń.
 - b) dbać o należyty stan techniczny i konserwację stolarki okiennej, drzwiowej oraz balustrad balkonu lub loggii przynależnych do lokalu.
 - c) utrzymywać w pełnej sprawności technicznej urządzenia oraz instalacje znajdujące się w lokalu w granicach odpowiedzialności określonych w § 2 punkt od 4 do 10.
 - d) udostępnić na każde żądanie Spółdzielni lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w celu przeprowadzenia okresowych kontroli, niezbędnych napraw, podejmowania działań mających na celu ograniczenie skutków awarii lub określeniu jej przyczyn.
3. Wszelkie prace remontowe, konserwacyjne wraz z wymianą urządzeń i instalacji sanitarnych, technicznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej służących do wyłącznego użytkownika wykonywane są własnym staraniem i kosztem z pełną odpowiedzialnością za jakość wykonanych prac wobec Spółdzielni jak i osób trzecich z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, normami budowlanymi oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.
4. Prace remontowe i instalacyjne powinny być wykonywane przez osoby posiadające fachową wiedzę popartą doświadczeniem przy wykonywaniu danych typów robót oraz odpowiednimi uprawnieniami lub świadectwem kwalifikacyjnym.

5. Zabrania się prowadzenia prac ingerujących w konstrukcję budynku.
6. W przypadku niewykonania niezbędnych napraw należących do obowiązków użytkownika i spowodowania zagrożenia dla przylegających lokali lub budynku, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do wykonania prac może zlecić ich wykonanie na koszt użytkownika.
7. Użytkownik zobowiązany jest do okresowego odnawiania w lokalu powłoki ścian, sufitów, odpowiedniej konserwacji posadzek podłóg oraz zabezpieczenia przed korozją elementów metalowych znajdujących się na balustradach balkonów i logii z zachowaniem obowiązującej w danym budynku kolorystyki.
8. Użytkownik zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowej eksploatacji wentylacji grawitacyjnej w lokalu poprzez utrzymywanie w czystości kratki wywiewnych, wyposażenie lokalu w nawiewniki służące wymianie i dostarczeniu powietrza zewnętrznego do pomieszczeń w nim się znajdujących.
9. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie straty w majątku Spółdzielni lub osób trzecich wyrządzone w skutek zaniedbań, awarii lub wynikające z działań lub zachowania osób lub zwierząt wspólnie z nim zamieszkujących lub przebywających w jego lokalu.

§ 4

Szczegółowe informacje przy realizacji przez użytkowników prac remontowych w lokalach

1. Wszelkie prace remontowe dokonywane przez użytkownika w lokalu wiążące się z przebudową lub wprowadzaniem do lokalu nowych instalacji i urządzeń, wymianą okien i drzwi do lokalu, kolorystyką balustrad loggii, balkonów i parapetów, a w szczególności prowadzenie prac związanych z wprowadzeniem zmian w układzie lokalu lub zmian funkcjonalnych lokalu mogą być dokonywane po spełnieniu określonych warunków formalnych wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Zabrania się prowadzenia przez użytkownika jakichkolwiek prac, remontowych, budowlanych lub instalacyjnych wykraczających poza obręb lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Użytkownik zobowiązany jest własnym staraniem i kosztem do zapewnienia wywozu i zagospodarowania odpadów powstałych w trakcie prowadzonych w lokalu prac remontowych oraz utrzymania w ciągłej czystości części wspólnych nieruchomości z zanieczyszczeń powstałych w trakcie prowadzenia tych prac.
4. Pojemniki na odpady poremontowe należy ustawić w taki sposób, aby nie utrudniały dojazdu do budynku pojazdom ratunkowym i uprzywilejowanym, nie utrudniały komunikacji na ciągach pieszych oraz nie powodowały zniszczenia infrastruktury budynkowej.

5. W trakcie prowadzenia prac remontowych w lokalu zabrania się składowania materiałów budowlanych po za budynkiem jak i w ciągach komunikacyjnych znajdujących się w obrębie nieruchomości.
6. Zabrania się dokonywania demontażu wodomierzy zimnej i ciepłej wody, podzielników kosztów ogrzewania oraz usuwania plomb zabezpieczających ww. urządzenia pomiarowe bez zgody Spółdzielni. Wszelkie kwestie związane z pozostałymi urządzeniami pomiarowymi regulują indywidualne umowy zawarte pomiędzy użytkownikiem lokalu a dostawcą mediów.
7. Wymiana grzejników w lokalu nie może odbywać się w okresie grzewczym z wyłączeniem awarii powodującej możliwość powstania szkód w mieniu.
8. Na pisemny wniosek Użytkownika Spółdzielnia wydaje warunki oraz określa sposób prowadzenia prac związanych z wymianą grzejnika .
9. Na pisemny wniosek Użytkownika Spółdzielnia wydaje warunki oraz określa sposób prowadzenia prac związanych z montażem urządzeń zewnętrznych służących do wyłącznego korzystania w swoim lokalu, takich jak rolety okienne, klimatyzatory, anteny, itp.
10. W przypadku, gdy montaż urządzeń, o których mowa w § 4 punkt 9 wymaga zajęcia części nieruchomości wspólnej, wykraczającej po za obrys zewnętrznych ścian przynależnych do lokalu użytkownika lub w przypadku, gdy urządzenia służą prowadzonej przez użytkownika działalności gospodarczej Spółdzielnia może uwarunkować wydanie zgody na ich zainstalowanie po zawarciu umowy najmu części nieruchomości wspólnej na zasadach komercyjnych.
11. Przychody uzyskane w związku z komercyjnym zajęciem części nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 4 punkt 10 zasilają przychody na eksploatacji nieruchomości, na której te urządzenia zostały zamontowane.
12. Postanowienia § 4 punkt od 1 do 10 nie dotyczą lokali będących w dyspozycji Spółdzielni, których obowiązki i zakres odpowiedzialności pomiędzy użytkownikiem, a Spółdzielnią regulują odrębne zapisy zawarte w umowie najmu.

§ 5

Zasady porządku domowego

1. Warunkiem zgodnego i miłego współżycia jest wzajemna życzliwość, pomoc i zrozumienie potrzeby spokojnego wypoczynku.
2. W częściach nieruchomości wspólnej budynku niedozwolone jest palenie tytoniu, e-papierosów, spożywanie alkoholu oraz zażywanie nielegalnych substancji.

3. Obowiązkiem użytkownika i osób z nim zamieszkujących jest dbanie o należyty porządek poprzez składowanie odpadów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający prawidłową ich segregację.
4. Odpady wielkogabarytowe w zakresie określonym przepisami prawa miejscowego i choinki należy składować wyłącznie przy wiatach śmietnikowych nie wcześniej niż na dwa dni przed planowanym terminem ich wywozu zgodnie z obowiązującym harmonogramem.
5. Wszelkie prace remontowe lokali mieszkalnych mogą być przeprowadzane w dni powszednie w godzinach pomiędzy 8⁰⁰, a 20⁰⁰.
6. Dopuszcza się trzymanie zwierząt w lokalach mieszkalnych o ile warunki w jakich przebywają zapewniają odpowiedni poziom bezpieczeństwa, nie zagrażają życiu i zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju innym użytkownikom lokali.
7. Właściciele zwierząt zobowiązani są do usuwania po nich wszelkich nieczystości.
8. Właściciele zwierząt zobowiązani są do niewprowadzania ich na teren placów zabaw oraz terenów o charakterze rekreacyjno - sportowym.
9. Właściciele pojazdów mechanicznych zobowiązani są do poruszania się po drogach oraz parkowania pojazdu z zachowaniem przepisów prawa o ruchu drogowym.
10. Obowiązkiem użytkownika względem Spółdzielni jest przekazanie i aktualizowanie danych kontaktowych za pośrednictwem Kwestionariusza Osobowego Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
11. Obowiązkiem użytkownika jest przekazanie Spółdzielni informacji o wszelkich zmianach w ilości osób zamieszkujących lokal za pośrednictwem druku Oświadczenia o ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany.
12. W pomieszczeniach piwnicznych zabrania się składowania i przechowywania materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych oraz używania urządzeń elektrycznych z wyłączeniem oświetlenia.
13. Pomieszczenia tzw. wózkarni służą wyłącznie użytkownikom nieruchomości, w której to pomieszczenie się znajduje do przechowywania rowerów, hulajnóg, sań, wózków itp. z wyłączeniem pojazdów i urządzeń zasilanych energią elektryczną i silnikami spalinowymi.
14. W pomieszczeniach pralni, suszarni, itp. zabrania się składowania i przechowywania jakichkolwiek przedmiotów z wyłączeniem pomieszczeń, dla których zawarto umowy najmu części nieruchomości wspólnej na zasadach komercyjnych.
15. W ciągach komunikacyjnych będących częścią nieruchomości wspólnej takich jak korytarze, klatki schodowe itp. zabrania się składowania i przechowywania jakichkolwiek przedmiotów ze względu na konieczność zapewnienia przepustowości drogi ewakuacyjnej.

16. Przedmioty składowane w miejscach, o których mowa w § 5 punkt 14 i 15 zostaną usunięte bez prawa do dochodzenia odszkodowania i na koszt wszystkich użytkowników nieruchomości po upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię 7-dniowego terminu.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieujętych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają akty prawne obowiązujące na terenie Rzeczypospolitej Polskiej lub uchwały i regulaminy wynikające z prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Miasta Poznania.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu Uchwałą nr 10 z dnia 28 sierpnia 2023r.
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 1 września 2023r
4. Z dniem 1 września 2023r. traci moc *Regulamin określający obowiązki Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz jej członków w zakresie naprawy budynków mieszkalnych i garażowych, ich otoczenia, remontów i konserwacji lokali mieszkalnych i użytkowych, zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale* z dnia podjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/92 z dnia 13 kwietnia 1992r.
5. Z dniem 1 września 2023r. traci moc *Regulamin określający zasady porządku domowego Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu* podjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/97 z dnia 22 grudnia 1997r.
6. Z dniem 1 września 2023r. traci moc *Regulamin użytkowania garaży Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej* podjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 69/95 z dnia 19 czerwca 1995r.


Sekretarz
Rady Nadzorczej
mgr Włodzimierz Marciniak


PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
mgr inż. Andrzej Pietras