

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Śródmieście”
w Szczecinie**

Szczecin, kwiecień 2019 r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

używania lokalu, utrzymania czystości, estetyki miejsca zamieszkiwania oraz przestrzegania zasad współżycia społecznego przez członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali spółdzielczych oraz obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

Podstawa prawna:

Postanowienia statutu Spółdzielni uchwalonego w oparciu o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze (ustawa z dnia 16.10.1982 r., Dz. U. Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.

Akty wewnętrzne i porządkowe wydawane na podstawie statutu, a nadto na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa wiążą wszystkie osoby fizyczne i prawne korzystające z lokali znajdujących się w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni lub będących w jej władaniu.

WSTĘP

Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest podstawową działalnością na rzecz członków Spółdzielni i pozostałych mieszkańców.

Utrzymanie w należytym stanie budynków, ich otoczenia i urządzeń stanowiących własność/współwłasność Spółdzielni lub pozostających we władaniu Spółdzielni – leży w interesie mieszkańców tych budynków.

Niniejszy Regulamin – zwany w skrócie „Regulaminem Porządku Domowego” – ustala prawa i obowiązki mieszkańców Spółdzielni w tym przedmiocie oraz określa zasady korzystania z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w sposób, jak następuje:

I. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

A. Obowiązki Spółdzielni

§ 1

Obowiązkiem Spółdzielni jest utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym budynków stanowiących mienie Spółdzielni oraz ich otoczenia.

§ 2

Spółdzielnia jest zobowiązana:

- 1) zapewnić wyposażenie budynków w odpowiedni sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy;
- 2) wyposażyć budynki w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych;
- 3) oznaczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami budynki, drogi pożarowe, drogi wewnątrzosiedlowe, lokale i pomieszczenia oraz umieścić na tych obiektach informację, przy jakiej ulicy się mieszczą i w czym zarządzie pozostają;
- 4) wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu oszlone tablice informacyjne, na których powinny być umieszczone następujące informacje:
 - adres, numer telefonu i godziny przyjęć Administracji Osiedlowej, terminy i godziny przyjęć Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni i Rady Osiedla w sprawach członkowskich i mieszkańców;
 - aktualny spis lokatorów obejmujący osoby zamieszkałe, które wyraziły na to zgodę;
 - wyciąg z Regulaminu Porządku Domowego;
 - karta informacyjna o ważniejszych adresach i telefonach: Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Spółdzielczego, Dźwigowego oraz Pogotowia Gazowego, Energetycznego, Ciepłowniczego, Wodociągowego i Straży Miejskiej, itp.;
 - instrukcja przeciwpożarowa;
 - podstawowe obowiązki dot. sprzątnięcia obiektu;
 - informacje o godzinie i miejscu przyjęć organów miejskiego samorządu mieszkańców;
 - informacje bieżące;

- 5) zapewnić dogodne i bezpieczne dojście do budynków, mieszkań i garaży;
- 6) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania;
- 7) w miarę możliwości wyznaczyć, w oparciu o obowiązujące przepisy, miejsca na parkowanie samochodów osobowych.

§ 3

W zakresie napraw wewnątrz budynku podstawowymi obowiązkami Spółdzielni są:

1) naprawy i wymiany instalacji:

- wodociągowej i gazowej – do zaworów odcinających w mieszkaniach łącznie z wymianą zaworów,
- kanalizacyjnej – pionów,
- centralnego ogrzewania – do zaworów grzejnikowych w mieszkaniach łącznie z wymianą i naprawą tych zaworów,
- elektrycznej – do tablicy zabezpieczającej w mieszkaniach łącznie z wymianą tablic licznika,
- domofonowej – z wyłączeniem urządzeń wewnątrz mieszkania;

2) naprawy polegające na usunięciu szkód powstałych wewnątrz mieszkania w związku z wykonaniem prac wymienionych w pkt. 1, za które użytkownik lokalu nie ponosi odpowiedzialności.

§ 4

Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) zabezpieczenie dostawy ciepła do mieszkań;
- 2) zabezpieczenie dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wyposażenie instalacji wodnej w wodomierze, ich naprawa i legalizacja;
- 3) zabezpieczenie dostawy energii elektrycznej do zabezpieczeń w mieszkaniu łącznie z wymianą tablicy licznika;
- 4) zapewnienie funkcjonowania wind.

B. Obowiązki i uprawnienia właścicieli i użytkowników lokali mieszkalnych

§ 5

Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i spełnieniu warunków wymaganych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6

1. Członek Spółdzielni/ właściciel/ użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń, korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
2. Członek Spółdzielni/ właściciel/ użytkownik lokalu obowiązany jest korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom budynku.
3. Członek Spółdzielni/ właściciel/ użytkownik lokalu jest obowiązany do składania aktualnych oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących w danym lokalu mieszkalnym.
4. Do szczegółowych obowiązków członka Spółdzielni/ właściciela/ użytkownika lokalu zajmującego lokal w budynku spółdzielczym, należy:
 - 1) obowiązek odnowienia lokalu polegający na:
 - a) naprawie i malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych;
 - b) naprawie i malowaniu farbą olejną drzwi, naprawie i malowaniu stolarki okiennej, mebli wbudowanych, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno w celu zabezpieczenia przed korozją;
 - c) wymianie drzwi wejściowych do mieszkania oraz drzwi wewnątrz mieszkania;
 - d) wymianie okien w mieszkaniu zgodnie z obowiązującymi zasadami i warunkami technicznymi w Spółdzielni;
 - 2) naprawa lub wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniach, tj. wanny, umywalki, muszli, sedesu, spłuczki, kuchenki gazowej, gazowego podgrzewacza wody, zlewozmywaka, armatury łącznie z wymianą uszczeltek itp., bez względu na okres eksploatacji;

- 3) naprawa i wymiana instalacji:
 - wodociągowej i gazowej od zaworów odcinających w mieszkaniach, czyszczenie urządzeń sanitarnych, podejść kanalizacyjnych do pionu,
 - elektrycznej do tablicy zabezpieczającej mieszkanie. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny układu pomiarowo-rozliczeniowego, bez względu na jego umiejscowienie;

- 4) wymiana grzejników stanowiących wyposażenie lokalu;

- 5) naprawa lub wymiana podłóg, posadzek i podłoża.

5. W przypadku niewykonania niezbędnych napraw przez członka Spółdzielni/ właściciela/ użytkownika lokalu, Spółdzielnia – po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

§ 7

1. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego poza obrębem mieszkania.
2. Zabrania się manipulowania przy zaworach na instalacjach ogólnego użytku znajdujących się w mieszkaniach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach.
3. Zabrania się wbudowywania wentylacji mechanicznej do przewodów kominowych, wentylacyjnych oraz zasłaniania kratki wentylacyjnych.
4. Wszelkie przeróbki instalacji gazowej w mieszkaniach za zaworem odcinającym, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Zabrania się dokonywania trwałej zabudowy przewodów pionów wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniu, uniemożliwiającej dostęp do tych urządzeń.
6. Zabrania się dokonywania jakiegokolwiek zabudowy instalacji gazowej w lokalu.
7. Członek Spółdzielni/ właściciel/ użytkownik lokalu przed przystąpieniem do robót modernizacyjnych w mieszkaniu zobowiązany jest każdorazowo uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na ich przeprowadzenie.

§ 8

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz budynku i w jego otoczeniu, spowodowane z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni/ właściciela/ użytkownika lokalu, obciążają członka Spółdzielni/ właściciela/ użytkownika lokalu.

§ 9

Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest na żądanie Spółdzielni umożliwić wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów, a także w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych, jak również umożliwić odczyt tych urządzeń.

§ 10

1. Z uwagi na możliwość zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań, w przypadku przewidywanej nieobecności, winni poinformować właściwą Administrację Osiedlową o możliwości wejścia do mieszkania. Członek Spółdzielni /użytkownik lokalu zobowiązany jest pozostawić w Spółdzielni adresy do korespondencji, numery telefonów kontaktowych lub informację o innej formie bezpośredniego kontaktu w ważnych sprawach dotyczących członka Spółdzielni /głównego użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych; każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych w tym zakresie.
2. W przypadku braku możliwości dostępu do mieszkania, Spółdzielnia w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby przy udziale straży pożarnej, ma prawo wejścia do mieszkania w celu usunięcia awarii.

C. Obowiązki i uprawnienia właścicieli i użytkowników garaży

§ 11

1. Zabrania się, bez zgody Spółdzielni, korzystania z garażu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem.
2. Zabrania się składowania w garażach materiałów łatwopalnych.
3. Zabrania się składowania na miejscach postojowych, w wielostanowiskowych garażach, opon, kanistrów, mebli, innych materiałów i sprzętów.
4. Miejsca postojowe należy wykorzystywać wyłącznie do parkowania pojazdów samochodowych i motocykli.
5. W celu indywidualnego rozliczania energii elektrycznej dopuszcza się wydzielenie instalacji elektrycznej w garażach, po wcześniejszym uzgodnieniu warunków technicznych ze Spółdzielnią.

6. Członek Spółdzielni/ właściciel/ użytkownik garażu zobowiązany jest w przypadkach niezbędnych umożliwić, na żądanie Spółdzielni, wejście do garażu.

II. CZYSTOŚĆ, PORZĄDEK I ESTETYKA W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 12

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują na zlecenie Spółdzielni podmioty gospodarcze.

Do ich obowiązków należy w szczególności:

- 1) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku, korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 2) mycie klatek schodowych, tj. drzwi wejściowych, okien, korytarzy, schodów i części ścian malowanych farbami niezmywalnymi,
 - 3) podlewanie i opieka nad zielenią, drzewami i krzewami,
 - 4) zapobieganie skutkom gołoledzi przez usuwanie śniegu, lodu, a także posypywanie oblodzonych powierzchni piaskiem,
 - 5) czuwanie nad sprawnym działaniem urządzeń technicznych w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, przez powiadomienie Administracji Osiedlowej o dostrzeżonych uszkodzeniach, a także podejmowanie doraźnych działań niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkiem uszkodzeń instalacji i urządzeń, np. zamknięcie dopływu wody w razie pęknięcia przewodu wodociągowego itp.,
 - 6) czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców postanowień niniejszego Regulaminu oraz powiadamianie Administracji Osiedlowej o rażących lub uporczywych przypadkach jego naruszania,
 - 7) wykonywanie innych czynności dotyczących utrzymania porządku i czystości określonych odrębną umową, a także wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów.
2. Za utrzymywanie czystości w pomieszczeniach ogólnych budynku oraz ich otoczeniu odpowiadają Administratorzy danego rejonu.

§ 13

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania i przynależnej piwnicy lub komórki oraz garażu w należyłym stanie sanitarno-technicznym. Przynależna piwnica lub komórka powinna być odpowiednio zabezpieczona przed dostępem osób trzecich.
2. Mieszkańcy zobowiązani są dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, w kabinach wind i w innych pomieszczeniach wspólnie używanych oraz na zewnątrz budynku.
3. Śmieci i odpadki należy segregować i wynosić do pojemników przeznaczonych do segregacji odpadów, natomiast pozostałe odpady zmieszane należy wrzucać do zsyków lub pojemników w altanach śmietnikowych;
 - 3a) odpady gabarytowe, z zastrzeżeniem ppkt. 3b), należy wystawić na dzień przed ich planowanym wywozem wskazanym przez Gminę Miasto Szczecin; informacje o terminach wywozów wywieszane są na tablicach ogłoszeń w budynkach,
 - 3b) sprzęt AGD oraz odpady budowlane poremontowe należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Zabrania się wrzucania do przewodów zsykowych odpadków, które mogą spowodować ich zatkanie lub powodować hałas, a także wlewania do nich różnego rodzaju płynów.
5. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, mieszkaniec zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce lub pokryć koszty jego uprzątnięcia.
6. W przypadku zniszczenia lub zabrudzenia klatki schodowej przed upływem 8 lat od daty ostatniego malowania, Administracja Osiedlowa odnowi klatkę na wniosek i koszt mieszkańców, w oparciu o odrębne postanowienie.
7. Zabrania się składowania na klatce schodowej i w innych pomieszczeniach ogólnego użytku materiałów do wykonywania remontów w mieszkaniach. Wszelkie prace remontowe dotyczące mieszkania powinny odbywać się wyłącznie wewnątrz mieszkania.
8. Mieszkaniec wykonujący remont lokalu, na własny koszt zamawia i podstawia pojemnik na gruz, likwidowane meble, urządzenia itp. Miejsce postawienia pojemnika ustala z Administratorem rejonu.

9. Mieszkaniec, któremu przywieziono jakiegokolwiek materiały do wykonywania remontów i napraw w mieszkaniach, powinien natychmiast po zniesieniu materiałów oczyścić cały teren, na którym materiał został rozproszony. Dotyczy to również wszelkich transportów do mieszkań i z mieszkań, w czasie których został zanieczyszczony teren i klatki schodowe.

§ 14

Trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach 8⁰⁰ – 19⁰⁰. Zabrania się wykonywania ww. czynności w niedziele i święta.

§ 15

1. Mieszkańcy zobowiązani są wykazywać dbałość o trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa.
2. Zabrania się dokonywania zmian kolorystyki loggii i balkonów oraz stolarki okiennej.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie uległy zanieczyszczeniu lub zalaniu wodą.
4. Zabrania się przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, a także zabrania się suszenia bielizny w widocznym miejscu.
5. Zabrania się instalowania wszelkich urządzeń, w tym w szczególności klimatyzacji, żaluzji, krat w oknach i drzwiach balkonowych po zewnętrznej stronie elewacji bez uprzedniego uzyskania pozwolenia wymaganego przepisami powszechnie obowiązującymi oraz pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Szafki reklamowe, szyldy i tablice reklamowe mogą być instalowane jedynie za zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie.
7. Zabrania się zabudowy loggii, korytarzy, balkonów bez pisemnej zgody Spółdzielni oraz bez spełnienia wszelkich wymogów przewidzianych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
8. Zabrania się korzystania z grilla itp. urządzeń na loggiach, balkonach, terenach zielonych i placach zabaw oraz innych miejscach, za wyjątkiem miejsc wyraźnie do tego przeznaczonych.

§16

Drzwi wejściowe do piwnic i budynków powinny być stale zamknięte. Spółdzielnia zobowiązana jest zaopatrzyć każdego członka Spółdzielni/ właściciela/ użytkownika lokalu mieszkalnego w komplet kluczy do drzwi wejściowych i piwnic jednorazowo nieodpłatnie przy przekazywaniu lokalu przez Spółdzielnię, a także odpłatnie – na każde jego żądanie.

III. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 17

1. Mieszkańcy mogą korzystać z pralni, suszarni i innych urządzeń technicznych budynku na warunkach określonych przepisami niniejszego Regulaminu.
2. Z pralni i suszarni domowej może korzystać każdy mieszkaniec, w kolejności uzgodnionej z osobą upoważnioną lub Administratorem budynku.
3. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenia pralni sprzątnąć, a klucz do pralni zwrócić osobie upoważnionej, która obowiązana jest sprawdzić na miejscu stan pralni i jej urządzenia.
5. Pralni nie wolno wykorzystywać na pranie bielizny w celach zarobkowych.
6. Dopuszcza się wykorzystywanie pomieszczeń pralni i suszarni na inny cel – na podstawie pisemnej zgody wszystkich właścicieli mieszkań.
7. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach.

IV. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 18

1. Zabrania się składowania i przechowywania na strychach domów, w piwnicach, korytarzach, klatkach schodowych i pomieszczeniach technicznych mebli i innych przedmiotów oraz materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących itp.

2. Zabrania się palenia papierosów i używania ognia na korytarzach, w windach, w piwnicach i na strychach.
3. Administracja Osiedlowa odpowiedzialna jest za stan bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i na terenie objętym jej działaniem.
4. Administracja Osiedlowa zobowiązana jest do natychmiastowego usuwania ze strychów, korytarzy, piwnic i pomieszczeń wspólnych rzeczy zagrażających bezpieczeństwu pożarowemu, bez konieczności uprzedniego powiadomienia mieszkańców.

V. INNE POSTANOWIENIA

§ 19

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i szacunek.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
W godzinach tych w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnych rozmów, śpiewów, tańców itp.,
 - c) nie wykonywać innych głośnych prac.
4. Prowadzenie głośnych prac remontowych dozwolone jest w godzinach 8⁰⁰-19⁰⁰.
Zabrania się prowadzenia prac remontowych w niedziele i święta.
Przed przystąpieniem do robót należy pisemnie zawiadomić o tym właściwą Administrację Osiedlową.
5. Wykonywanie dodatkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych wymaga zgody Spółdzielni.

§ 20

1. Nie dopuszcza się zakładania anten radiowo-telewizyjnych na dachach i elewacjach budynków wyposażonych w systemy zbiorcze.
2. W przypadku niestosowania się do pkt. 1 Spółdzielnia, po bezskutecznym jednokrotnym wezwaniu, usunie antenę na koszt lokatora.

§ 21

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę wymaganą prawem i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych. W szczególności należy dbać o to, aby zwierzęta domowe były regularnie szczepione.
Wyprowadzanie psów winno odbywać się zgodnie z ogólnymi przepisami. Zabrania się hodowania kotów i stawiania dla nich budek. W przypadkach koniecznych, budki dla kotów zapewnia Administracja Osiedlowa. Inne, samowolnie ustawiane budki będą usuwane.
2. Psy wolno przewozić windą w czasie, kiedy z windy nie korzystają inni użytkownicy.
3. Osoby posiadające psa zobowiązane są usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez psa na klatce schodowej, w windach lub w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku oraz na drogach, chodnikach i trawnikach osiedlowych.
4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
5. Zabrania się hodowli wszystkich zwierząt użytkowych (królików, gołębi itp.), a także zabrania się dokarmiania ptaków wyrzucanymi resztkami jedzenia.

§ 22

1. Parkowanie samochodów osobowych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. W przypadku, gdy takich miejsc nie wyznaczono, parkowanie pojazdów następuje zgodnie z przepisami ruchu drogowego.
2. Zabrania się uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach 19⁰⁰ – 8⁰⁰.

3. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, autobusów oraz przyczep kempingowych i ciężarowych na wydzielonych miejscach postojowych, przeznaczonych dla samochodów osobowych.

§ 23

Zgłoszone do Administracji Osiedlowej skargi i wnioski powinny być rozpatrzone w terminie 30 dni od ich zgłoszenia, a jeśli wymagają szerszych wyjaśnień i zebrania dodatkowych materiałów, udzielenie odpowiedzi winno nastąpić w terminie do 2 miesięcy od dnia ich zgłoszenia.

§ 24

Nieporozumienia między mieszkańcami mogą być zgłaszane i rozpatrywane w ramach działalności Rady Osiedla.

§ 25

Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do właścicieli lokali użytkowych, członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych oraz pozostałych podmiotów korzystających z lokali użytkowych.

§ 26

Naruszanie zasad niniejszego regulaminu może spowodować zastosowanie sankcji wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących oraz postanowień statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Szczecinie.

§ 27

VII. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Regulamin Porządku Domowego uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr...9/2019... z dnia 10.04.2019 r.
2. Traci moc Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 lutego 2014 r.

Sekretarz Rady:


Teresa Jarząbek

Przewodniczący Rady:


Marek Zenker

Bezpieczne użytkowanie gazowych grzejników wody przepływowej

Bezpieczne użytkowanie gazowych grzejników wody przepływowej, zwanych potocznie piecykami gazowymi lub piecykami kąpielowymi, zainstalowanych najczęściej w łazience, zależy od spełnienia następujących warunków:

- stałego dopływu powietrza do pomieszczeń,
- swobodnego odpływu spalin,
- prawidłowego zainstalowania piecyka oraz utrzymania w stanie zgodnym z instrukcją użytkowania,
- sprawnej wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu.

STAŁY DOPIYW POWIETRZA

Stały dopływ powietrza do urządzenia, w którym następuje spalanie gazu ma podstawowe znaczenie. Jeżeli nie ma dopływu powietrza do pomieszczenia z włączonym urządzeniem spalającym gaz, pojawi się tam niedobór tlenu. Wynikiem tego jest niezupełne spalanie. W rezultacie powstaje silnie trujący tlenek węgla. Dopływ powietrza zewnętrznego bezwzględnie musi być zapewniony przez właściciela mieszkania bezpośrednio do pomieszczenia, w którym znajduje się piecyk kąpielowy lub do mieszkania, skąd powietrze będzie mogło przepłynąć do tego pomieszczenia. Jest to szczególnie istotne w okresie zimowym, gdy okna są uszczelnione lub zamontowane szczelne okna.

Większość zatruć tlenkiem węgla zdarza się od listopada do marca, w warunkach użytkowania piecyka gazowego przy zamkniętych oknach. W związku z tym, w czasie kąpieli powinno być uchylone okno lub otwarty wywietrznik (lufcik), aby powietrze mogło swobodnie dopływać do mieszkania, a poprzez mieszkanie – do łazienki.

Przy uszczelnianiu lub wymianie okien naszczelne, należy w szczególności spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 § 155 ust. 3): „W przypadku zastosowania okien, drzwi balkonowych i innych zamknięć otworów zewnętrznych o dużej szczelności, uniemożliwiających infiltrację powietrza zewnętrznego w ilości niezbędnej do potrzeb wentylacyjnych, należy przewidzieć odpowiednie urządzenia zapewniające wystarczający jego napływ”.

Dla zapewnienia dopływu powietrza zewnętrznego do pomieszczenia z piecykiem kąpielowym, powierzchnia otworu w dolnej części drzwi łazienkowych powinna wynosić co najmniej 0,022 m kw., (np. 10 x 22 cm).

SWOBODNY ODPIYW SPALIN

Dla prawidłowego odprowadzenia spalin z piecyka gazowego niezbędne jest zapewnienie odpowiedniego ciągu w przewodzie spalinowym.

Piecyk gazowy powinien być szczelnie przyłączony do przewodu spalinowego, a przewód spalinowy musi być szczelny i drożny. Przewód spalinowy, jak również przewody wentylacyjne i dymowe, należy kontrolować zgodnie z obowiązującymi przepisami co najmniej raz w roku. Kontrola powinna być przeprowadzona przez osoby uprawnione. Obowiązek poddania obiektu kontroli spoczywa na właścicielu lub zarządcy budynku (art. 61 i 62 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. – Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

Obowiązek usuwania zanieczyszczeń przewodów kominowych spoczywa na właścicielu, zarządcy lub użytkowniku lokalu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 czerwca 2003 roku (na podst. Ustawy z dn. 24.08.1991 r. z późn. zm.). Warunkiem swobodnego odpływu spalin jest jednak nie tylko drożny przewód spalinowy, lecz także stały dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczenia, w którym następuje spalanie gazu. Nie będzie odpływu spalin, jeżeli włączony piecyk kąpielowy będzie się znajdował w zamkniętym, uszczelnionym pomieszczeniu.

Stały dopływ powietrza do pomieszczenia, w którym włączono piecyk gazowy jest warunkiem niezbędnym, aby zostały spełnione dwa podstawowe wymagania bezpieczeństwa: zupełne spalanie gazu i swobodny odpływ spalin.

Uwaga: Silny wiatr może ułatwić lub utrudnić odpływ spalin. Mieszkania z oknami od strony, na którą wiatr nawiewa (nawietrznej), znajdują się w strefie nadciśnienia ułatwiającego usuwanie spalin. Mieszkania po stronie przeciwnej (zawietrznej) znajdują się w obszarze podciśnienia, które może powodować cofanie spalin do pomieszczenia. W tym przypadku nie należy korzystać z piecyka gazowego w czasie silnego wiatru.

PRAWIDŁOWE INSTALOWANIE I KONSERWACJA PIECYKA KĄPIELOWEGO

Ze względu na zagrożenie zdrowia i życia, jakie stwarza niewłaściwy montaż, wymiana, naprawa i konserwacja odbiorników i instalacji gazowych,

wszystkie te czynności powinny być wykonywane wyłącznie przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Urządzenia gazowe powinny być utrzymane w czystości, w dobrym stanie technicznym, a także okresowo kontrolowane, zgodnie z zaleceniami producenta przez wyspecjalizowany serwis.

SPRAWNA WENTYLACJA GRAWITACYJNA

Spełnienie podanych warunków jest niezbędne dla prawidłowej eksploatacji gazowego piecyka kąpielowego. Dla zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w pomieszczeniu, w którym znajdują się odbiorniki gazowe, niezbędna jest sprawna wentylacja grawitacyjna z kratką wyciągową, usytuowaną pod stropem pomieszczenia. Należy jednak pamiętać, że dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej niezbędny jest dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczenia.

Zasłanianie kratki nawiewnych i wyciągowych zagraża zdrowiu i życiu użytkowników.

ZALECENIA DLA UŻYTKOWNIKA

Przestrzegając podanych niżej zasad, zwiększamy własne bezpieczeństwo podczas użytkowania gazowego piecyka kąpielowego:

- przed każdą kąpielą, po napełnieniu wanny, należy przewietrzyć łazienkę;
- podczas samej kąpieli ograniczyć włączanie gazowego piecyka kąpielowego;
- spowodować napływ powietrza zewnętrznego do mieszkania, np. uchylając jedno z okien, szczególnie w przypadku, gdy w mieszkaniu okna są szczelne lub uszczelnione;
- sprawdzić działanie wentylacji grawitacyjnej, szczególnie podczas silnego wiatru lub wysokiej temperatury zewnętrznej, np. przyłożyć serwetkę do kratki wentylacyjnej znajdującej się pod stropem łazienki; „przyssanie” serwetki do kratki świadczy o prawidłowym działaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu;
- podczas kąpieli ograniczyć użytkowanie urządzeń zużywających tlen do spalania (np. kuchenki gazowej);
- zabrania się montowania w kanałach wentylacyjnych wentylatorów (warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki – § 150 pkt. 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. z późn. zm.);

- w miarę możliwości kąpać się, gdy w mieszkaniu przebywa osoba mogąca skutecznie reagować i w razie potrzeby udzielić pomocy.

PIERWSZA POMOC

Tlenek węgla (CO) jest gazem bezbarwnym, bezwonny i silnie trującym.

Ciężar właściwy tlenku węgla zbliżony jest do ciężaru właściwego powietrza. Obecność tlenku węgla w powietrzu można wykryć wyłącznie przy pomocy odpowiednich przyrządów, które mogą być indywidualnie zakupione i montowane.

Objawy zatrucia to ból głowy, zawroty, mdłości, a następnie wymioty i utrata przytomności. Pierwsze objawy złego samopoczucia w czasie kąpieli mogą być początkowym sygnałem zatrucia, którego nie wolno lekceważyć!

Należy natychmiast wyjść z pomieszczenia lub wezwać pomoc.

W wypadku zagrożenia zatruciem należy:

- ✓ wyłączyć piecyk kąpielowy, jeżeli był włączony,
- ✓ natychmiast otworzyć okna i drzwi, w celu doprowadzenia do pomieszczenia jak największej ilości powietrza,
- ✓ wezwać pogotowie i udzielić, w miarę możliwości, pierwszej pomocy – ułożyć osobę poszkodowaną w strumieniu świeżego powietrza, przykryć ją, aby ograniczyć utratę ciepła,
- ✓ jeżeli występują wymioty – ułożyć chorego na boku.

Opracował:

Jerzy Antoni Żurański (Instytut Techniki Budowlanej)

Zbigniew Tymiński (Główny Urząd Nadzoru Budowlanego)

CHROŃMY nasze mieszkania przed wilgocią i zagrzybieniem!

Wilgotność powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych jest zazwyczaj większa od wilgotności powietrza zewnętrznego i w mieszkaniu o średniej wielkości dziennie uwalnia się 10-20 litrów wody w postaci pary wodnej.

Para wodna pochodzi z organizmu ludzkiego, z którego jest wydalana poprzez oddychanie i odparowywanie z powierzchni ciała; pochodzi również od wykonywanych czynności gospodarczych takich, jak przygotowywanie posiłków, pranie, suszenie, mycie podłóg itp. (np. gaz spalający się w odkrytym palniku wydziela wilgoć w ilości 1.100 g z 1 m³) oraz od roślin, akwariów znajdujących się w mieszkaniach. Powietrze wchłania wydzieloną wilgoć, która wraz z nim jest usuwana w wyniku wentylowania pomieszczeń mieszkalnych. Jeżeli pomieszczenie nie jest dostatecznie wentylowane, a temperatura powierzchni ścian jest niska (temperatura na powierzchni ścian jest zawsze o kilka stopni niższa od temperatury powietrza wewnątrz pomieszczenia), para wodna ulega wykropleniu na wewnętrznych powierzchniach ścian lub w jej wnętrzu.

Zgodnie z Polską Normą wilgotność względna powietrza w mieszkaniach nie powinna przekraczać 30-65%; w rzeczywistości niejednokrotnie osiąga ona wartość 70-80%, co powoduje wykraplanie pary wodnej przez cały okres zimowy.

Czynnikami wpływającymi na podniesienie poziomu wilgotności względnej powietrza wewnątrz, w mieszkaniu, jest jego ograniczona wymiana na skutek:

1. zmniejszenia infiltracji (przepływu) powietrza przez stolarkę okienną z powodu jej nadmiernego uszczelniania lub wymiany na stolarkę hermetyczną,
2. ograniczenia wydajności wentylacji (np. zaklejenie kratki wentylacyjnych) przez lokatorów w celu utrzymania wyższej temperatury w mieszkaniu.

Norma wymiany powietrza powinna wynosić 70 m³/h w kuchni, 50 m³/h w łazience oraz co najmniej jedną wymianę powietrza na godzinę ze wszystkich pokoi. Natomiast normatywna temperatura powietrza w pomieszczeniach powinna wynosić +20°C, a za komfortowe dla człowieka uważa się warunki zapewniające temperaturę 20-24°C.

W ostatnich latach obserwuje się zjawisko wykraplania pary wodnej w pomieszczeniach znajdujących się w budynkach docieplonych, w których następnie wprowadzono indywidualny system regulowania (zawory termostatyczne) ilości ciepła pobieranego do ogrzania pomieszczeń mieszkalnych przez lokatora. W rezultacie umożliwia to dowolne regulowanie temperatury powietrza w mieszkaniu stosownie do potrzeb lokatora. Jednakże coraz częściej lokatorzy, kierując się źle pojętą oszczędnością, drastycznie obniżają temperaturę powietrza w mieszkaniu w celu zmniejszenia opłaty za dostarczaną energię cieplną do ich mieszkań – wówczas następuje także obniżenie temperatury na powierzchni ścian i sufitów, co w konsekwencji powoduje, że para wodna na tych ścianach wykrapla się przy stosunkowo niewielkiej zawartości wilgoci w powietrzu.

Stałe zawilgocenie mieszkań prowadzi do pogarszania mikroklimatu i powoduje, że na mokrych ścianach tworzą się ogniska pleśni, które stwarzają zagrożenie chorobami alergicznymi, gniciem tapet, mebli itp., dlatego też w interesie mieszkańców leży racjonalne użytkowanie mieszkań.

Zalecenia dotyczące poprawnej eksploatacji mieszkań są stosunkowo proste, choć może nieco uciążliwe dla mieszkańców, gdyż ograniczają im pełną swobodę użytkowania mieszkań. Za najważniejszą sprawę należy uznać zachowanie rozsądnych parametrów powietrza w pomieszczeniach, tj. wilgotności względnej powietrza około 55% (objawem tego przekroczenia jest wykraplanie się pary wodnej na szybach stolarki okiennej) i temperatury około +20°C.

W świetle powyższego obowiązkiem każdego mieszkańca jest:

- a) zapewnić dopływ powietrza z zewnątrz do mieszkań;
- b) dbać o to, aby otwory nawiewne i kratki wentylacyjne były drożne i umożliwiały swobodny przepływ powietrza;
- c) nie uszczelniać nadmiernie okien i drzwi balkonowych, gdyż uniemożliwia to niezbędną w tych budynkach infiltrację powietrza; poza tym przy wymianie stolarki okiennej zwracać uwagę na to, aby miała ona otwory nawiewne (mikrowentylację), umożliwiające swobodną regulację napływu powietrza;
- d) powietrze w mieszkaniu nie powinno być zbyt suche, ale też nie może być wilgotne, musi być „świeże”, a więc należy często i skutecznie przewietrzać mieszkanie;

- e) ograniczyć czynności gospodarcze w mieszkaniu do tych, które są niezbędne, np. większe pranie i suszenie bielizny w zasadzie powinno odbywać się w pralniach i suszarniach do tego przeznaczonych (jeżeli pranie jest dokonywane w mieszkaniu za pomocą pralki automatycznej, konieczna jest intensywna wentylacja pomieszczenia, aby wilgotność nie przekraczała 55%); suszenie bielizny powinno być prowadzone wówczas na balkonach, a nie w mieszkaniach (dopuszczalne jest suszenie drobnych sztuk bielizny w dobrze wentylowanych łazienkach, natomiast niedopuszczalne jest w słabo wietrzonych pokojach);
- f) ułatwić dostęp powietrza do ścian; nie stawiać zbyt blisko mebli, zwłaszcza o dużych płaszczyznach (meble powinny być odsunięte od ścian i sufitów na odległość 10-15 cm, aby umożliwić cyrkulację powietrza – wskazane jest, aby meble były na nóżkach, gdyż to pozwala na ruch powietrza przy podłożu);
- g) unikać zakładania tapet i okładzin drewnianych na ścianach w pomieszczeniach narażonych na częste zawilgocenia, jak kuchnie i łazienki (pleśnie szczególnie dobrze rozwijają się na wilgotnych materiałach pochodzenia organicznego);
- h) nie umieszczać dużej ilości akwariów w pomieszczeniach niedostatecznie wietrzonych, starać się też ograniczać liczbę dużych kwiatów, które silnie parują.

Za zagrzybienie mieszkań w większości odpowiedzialni są mieszkańcy nie przestrzegający podstawowych warunków eksploatacji i zaleceń.

Przestrzeganie ww. zaleceń daje szansę, że użytkowanie mieszkań w budynkach będzie bardziej przyjazne, bezpieczne i zdrowsze dla mieszkańców, a jednocześnie pozwoli na racjonalizację kosztów utrzymania mieszkań.

NASZE BEZPIECZEŃSTWO

Apelujemy do wszystkich mieszkańców naszej Spółdzielni o nie wpuszczanie osób obcych **bez uprzedniego upewnienia się przez domofon**, kto i w jakim celu chce wejść do budynku.

Prośba nasza wynika z faktu, że do budynku dostają się osoby obce z tzw. marginesu społecznego, które zanieczyszczają klatki schodowe i okradają piwnice.

W przypadku jakichkolwiek podejrzeń prosimy nie otwierać drzwi wejściowych do budynku.

