



REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNA OSTOJA”

I. WSTĘP

Ilekróć w niniejszym regulaminie i innych uchwałach jest mowa o:

1. **Właścicielach** – rozumie się przez to członków właścicieli i członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
2. **Gościach** – rozumie się przez to osoby przebywające na terenie Spółdzielni za zgodą i wiedzą Właściciela lub Najemcy, a w szczególności osoby odwiedzające Właściciela lub Najemcę,
3. **Najemcach** – rozumie się przez to osoby przebywające na terenie Spółdzielni na podstawie umowy najmu zawartej z Właścicielami lub Zarządem Spółdzielni,
4. **Zarządzie** – rozumie się przez to osoby powołane odpowiednią uchwałą Walnego Zgromadzenia do pełnienia funkcji Zarządu,
5. **Terenie Spółdzielni** – rozumie się przez to budynki Spółdzielni oraz części wspólne nieruchomości, określone w księdze wieczystej jako własność Spółdzielni "Wspólna Ostoja",
6. **Gospodarzach domu** – rozumie się przez to osoby zatrudnione przez Zarząd Spółdzielni jako pracowników, których zadaniem jest zapewnienie porządku i czystości w budynkach i terenie Spółdzielni,
7. **Służbach zewnętrznych** – rozumie się przez to osoby fizyczne, pracowników oraz przedstawicieli firm, z którymi Spółdzielnia ma umowę o świadczenie usług na terenie Spółdzielni oraz służby publiczne takie jak: policja, straż miejska, straż pożarna, pogotowie ratunkowe itp.

Właściwe przepisy:

- przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. - Prawo budowlane (tj .Dz. U z 2013 r. N, poz. 1409),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Niniejszy Regulamin jest zbiorem postanowień, mających na celu ułatwienie przestrzegania norm prawnych, zasad współżycia społecznego, a w szczególności zasad dotyczących utrzymania porządku, czystości, estetyki oraz bezpieczeństwa na terenie Spółdzielni.

Nazwa „Wspólna Ostoja” szczególnie zobowiązuje nas do dbałości o wzajemne dobre relacje, a lokalizacja w zabytkowej Kolonii Lubeckiego – do zachowania historycznej i kulturowej wartości naszego dziedzictwa.

Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje wszystkich właścicieli, najemców, użytkowników, osoby zamieszkujące stale oraz przebywające czasowo w budynku lub na terenie Spółdzielni. Wszystkie wyżej wymienione osoby będą również zwane dalej **Użytkownikami**.

Właściciele zobowiązani są do ponoszenia wydatków związanych z lokalem, utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegania porządku domowego, uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, użytkowania jej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Właściciele są zobowiązani powiadomić Zarząd Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących ich lokalu, a w szczególności o zmianach własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

W stosunku do osób rażąco i uporczywie naruszających przepisy niniejszego Regulaminu oraz zasady współżycia społecznego Zarząd ma prawo zastosować sankcje przewidziane w stosownych aktach prawnych, włącznie z wykluczeniem z członkostwa Spółdzielni.

III. BEZPIECZEŃSTWO

1. Gospodarzom domu i Zarządowi Spółdzielni należy natychmiast zgłaszać:
 - a) wszystkie nieprawidłowości i sytuacje naruszające przepisy niniejszego Regulaminu,
 - b) zauważone działania przestępcze lub wykroczenia przeciwko mieniu wspólnemu oraz mieniu i zdrowiu innych mieszkańców.
2. W celu zapewnienia bezpieczeństwa mienia i osób należy:
 - a) sprawdzać przy opuszczaniu mieszkania czy są dobrze zamknięte wszystkie okna i drzwi wejściowe, jak również sprawdzić, czy wszystkie znajdujące się w lokalu urządzenia elektryczne, wodnokanalizacyjne itp. są prawidłowo zabezpieczone,

- b) nie otwierać drzwi wejściowych do budynku osobom nieznanym, nie udostępniać obcym kodów wejściowych oraz kluczy,
- c) wychodząc z budynku i wchodząc do niego należy sprawdzać, czy poprawnie zostały zamknięte drzwi do klatek schodowych oraz furtki,
- d) wstęp na teren Spółdzielni mają mieszkańcy, najemcy i ich goście oraz służby zewnętrzne. Wszystkie inne osoby mogą mieć dostęp jedynie za wiedzą i zgodą Zarządu,
- e) zabrania się wpuszczania na teren Spółdzielni akwizytorów, roznosicieli ulotek i innych niepowołanych osób,
- f) w uzasadnionych przypadkach i sytuacjach awaryjnych zagrażających życiu, zdrowiu lub mieniu użytkowników, Gospodarz domu powinien bezzwłocznie umożliwić wstęp na teren nieruchomości policji, straży pożarnej, służbom ratowniczym i innym służbom technicznym.

IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE

Wszyscy Użytkownicy są zobowiązani do dbałości o teren i niezakłócania miru domowego.

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje na terenie Spółdzielni cisza nocna.
2. Wykonywanie hałaśliwych prac w mieszkaniach (w tym prac remontowych) może odbywać się wyłącznie od godz. 9.00 do 17.00 w dni robocze oraz w godz. 9.00 –15.00 w soboty. Prowadzenie prac w niedziele i święta jest surowo zabronione.
3. Picie alkoholu na terenie wspólnym Spółdzielni jest zabronione.
4. Palenie tytoniu w zamkniętych częściach nieruchomości wspólnej, na balkonach oraz przy wejściach do budynku jest zabronione.
5. Zabrania się korzystania z urządzeń dymiących (m.in. grille) na terenie Spółdzielni, również na balkonach.
6. Zabrania się wystawiania i przechowywania w częściach wspólnych nieruchomości (z wyłączeniem miejsc do tego przeznaczonych), jakichkolwiek przedmiotów utrudniających komunikację, a w szczególności rowerów, sprzętów czy odpadów, oraz wystawiania śmieci na klatkę. Przedmioty pozostawione pomimo upomnienia przez Zarząd lub Gospodarza domu, zostaną usunięte bez odpowiedzialności Zarządu na koszt ich właściciela.
7. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących lub wybuchowych na terenie Spółdzielni.

8. Zabrania się wieszania ogłoszeń, tablic informacyjnych, reklamowych, a także innych przedmiotów w częściach wspólnych Spółdzielni bez zgody Zarządu.
9. Śmieci należy segregować – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w tym w szczególności stosownych uchwał Rady Miasta ST. Warszawy.
10. Gruz, odpady remontowo-budowlane oraz odpady o znacznych gabarytach należy wyrzucać do specjalnych kontenerów, wynajętych i opłaconych przez Właściciela remontowanego lokalu. Podstawienie kontenera na odpady gruzowe należy uzgodnić z Zarządem i podać numer kontaktowy osoby zamawiającej. Osoba zamawiająca jest zobowiązana do zabrania kontenera niezwłocznie po jego wypełnieniu. Przez teren Spółdzielni gruz musi być przenoszony i wywożony w przeznaczonych do tego workach.
11. Zabrania się niszczenia wszelkiego mienia Spółdzielni oraz roślin znajdujących się na terenie wspólnym.
12. Zabrania się mycia i wszelkich napraw pojazdów mechanicznych oraz innych urządzeń technicznych na terenie Spółdzielni.
13. Mieszkańcy i inne osoby przebywające na terenie Spółdzielni zobowiązane są do naprawiania na własny koszt wszelkich szkód powstałych z ich winy, a w przypadku naprawienia szkód przez Spółdzielnię do pokrycia kosztów ich usunięcia.
14. Za szkody wyrządzone na terenie Spółdzielni przez nieletnich odpowiadają materialnie i prawnie ich rodzice lub opiekunowie.
15. Psy i zwierzęta domowe trzymane przez Użytkowników nie mogą powodować zagrożenia życia lub zdrowia ludzi bądź innych zwierząt oraz nie mogą zakłócać spokoju.
16. Posiadacze psów i innych zwierząt zobowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarnych i epidemiologicznych,
 - b) dołożenia starań, aby zwierzęta nie zanieczyszczały terenu Spółdzielni,
 - c) sprzątania po swoich podopiecznych wszelkich zanieczyszczeń na terenie nieruchomości wspólnej.
 - d) wyprowadzania psów na smyczy, a psów agresywnych w kagańcu. Zwierzę musi być prowadzone w sposób zapewniający sprawowanie nad nim kontroli,
 - e) wyprowadzania zwierząt poza teren Spółdzielni.
 - f) za szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe na terenie Spółdzielni odpowiadają ich właściciele.
17. Każdą działalność gospodarczą należy zgłosić do Zarządu i uzyskać akceptację. Prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Spółdzielni nie może powodować zakłócenia porządku i spokoju Mieszkańców oraz nadmiernej eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

18. Balkony – są częścią wspólną nieruchomości należącą do Spółdzielni, w użytkowaniu Mieszkańców, których lokal taki balkon posiada. Mieszkańcy, w których użytkowaniu znajdują się balkony zobowiązani są do utrzymania ich w należyтым stanie:
- a) informowania Zarządu lub Gospodarza domu o zaistniałych uszkodzeniach, bądź usterkach,
 - b) zalegający śnieg, sople lodowe należy usuwać w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu innych osób mogących przebywać na zewnątrz budynku lub na niższych kondygnacjach.
 - c) podlewając rośliny balkonowe należy zwrócić uwagę, by woda nie zalewała balkonów na niższych kondygnacjach oraz elewacji. Skrzynki i donice oraz podpory dla roślin powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
 - d) zabronione jest palenie papierosów na balkonach.
 - e) zwracanie uwagi na estetykę balkonu – nie jest to miejsce do przechowywania, wieszania, gromadzenia odpadów, starych mebli, bądź innych przedmiotów.
19. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, niedopałków papierosów oraz resztek jedzenia.
20. Trzepanie dywanów oraz innych tkanin dozwolone jest jedynie w miejscu do tego przeznaczonym w dniach roboczych między 9.00 a 18.00, a w sobotę między 9.00 a 15.00.
21. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych, a także prowadzenie w nich działalności gospodarczej bez uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni.
22. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za cenne przedmioty trzymane w piwnicach, na strychach i wszelkich innych częściach wspólnych.
23. Zabrania się wjeżdżania samochodami, motocyklami i motorowerami na teren Spółdzielni, za wyjątkiem szczególnych przypadków uzgodnionych z Zarządem. Motocykle, motorowery i rowery należy wprowadzać na teren Spółdzielni i parkować w odpowiednich miejscach postojowych.
24. Jakakolwiek ingerencja w wygląd lub przeznaczenie części wspólnej nieruchomości, a w szczególności instalowanie jakichkolwiek urządzeń (anten, klimatyzatorów, wentylatorów, markiz, pergoli, plafonów, szyldów, płotków, banerów reklamowych itp.), zabudowy balkonów, montaż krat wymagają pisemnej zgody Zarządu.
25. W przypadku naruszenia powyższych postanowień Zarząd oraz Gospodarz domu są upoważnieni do interwencji wobec osób zakłócających porządek oraz do powiadomienia odpowiednich służb zewnętrznych.

V. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI I WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I LOKALI

Lokal mieszkalny lub użytkowy, powinien być używany zgodnie z warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej i wymaganiami ochrony środowiska.

Do podstawowych **obowiązków Spółdzielni** należy utrzymanie w należyłym stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości poprzez:

1. Dbłość o stan techniczny zarządzanych nieruchomości poprzez dokonywanie remontów, napraw bądź modernizacji budynków (dachów, elewacji, balkonów, klatek schodowych, drzwi wejściowych, kotłowni, piwnic, ogrodzenia, śmietników itp.) oraz części wspólnych.
2. Konserwację i pielęgnację zieleni w otoczeniu budynków.
3. Dostarczanie ogrzewania do mieszkań, w sposób zapewniający utrzymanie właściwych temperatur w mieszkaniach zgodnie ze stosownymi przepisami oraz podgrzewanie i dostarczanie ciepłej wody do mieszkań.
4. Przeprowadzanie kontroli okresowych wynikających z ustawy Prawo Budowlane (tj. Dz. U z 2003 r. Nr 207, poz. 2016) i przepisów wydanych na jej podstawie oraz zapewnienie prawidłowego stanu sanitarno-porządkowego w pomieszczeniach wspólnych.
5. Dokonywanie napraw instalacji wewnętrznej w częściach wspólnych oraz w lokalach:
 - a) instalacji wodociągowej i gazowej do zaworów przed urządzeniami pomiarowymi,
 - b) pionów kanalizacyjnych bez odpływów,
 - c) instalacji elektrycznej do liczników,
 - d) instalacji domofonowej wraz z urządzeniem odbiorczym,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
6. W przypadku prac wymagających ingerencji w elementy lokalu nie będące częścią wspólną nieruchomości, spisany zostanie protokół, a po wykonanych pracach lokal zostanie doprowadzony do standardowego wykończenia wewnątrz na koszt Spółdzielni, chyba że konieczność wykonania odpowiednich prac wynika z winy Właściciela lokalu lub innej osoby, za którą Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
7. Egzekwowanie od wykonawców usuwania usterek w ramach napraw gwarancyjnych.
8. Zapewnienie wymaganego przepisami oznakowania budynku.
9. Wyposażenie budynków w sprzęt przeciwpożarowy, instrukcję i wykaz telefonów stosownie do zasad ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzeganie przepisów BHP.
10. Zapewnienie miejsca do ustawienia pojemników na odpady.

11. Zapewnienie mieszkańcom i najemcom bezpiecznego, dogodnego dostępu do budynków, szczególnie w warunkach zimowych.
12. Obsługa i konserwacją nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie firmy zatrudnione przez Spółdzielnię.

Obowiązki Właścicieli i Użytkowników:

1. Użytkownik lokalu odpowiada za konserwację i ewentualną wymianę okien, okien i drzwi balkonowych, oraz drzwi do lokalu we własnym zakresie oraz na swój koszt, po uzgodnieniu z Zarządem.
2. Zgłaszanie usterek i awarii bezpośrednio do Gospodarza domu lub Zarządu, a w sytuacjach kryzysowych pod telefony alarmowe.
3. Udostępnianie na żądanie Zarządu lokalu w celu dokonania czynności związanych z naprawą, konserwacją, przeglądami, remontem lub modernizacją urządzeń części wspólnej nieruchomości. Czynności te mogą być wykonane tylko w obecności Właściciela lokalu lub osoby przez niego upoważnionej. W przypadku braku zgody na udostępnienie lokalu odpowiedzialność i koszty ponosi Właściciel lokalu.
4. Użytkownik lokalu odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych. Powinien niezwłocznie informować Zarząd o uszkodzeniach urządzeń służących do rozliczania kosztów (np. wodomierzy).
5. Manipulowanie przy tablicach rozdzielczych, regulatorach, instalacji gazowej i elektrycznej, wodomierzach itp. znajdujących się w budynku i na zewnątrz jest zabronione.
6. Użytkownik lokalu odpowiada za konserwację, lub ewentualną wymianę we własnym zakresie oraz na swój koszt niezbędnych napraw (np. drzwi i okien) bądź wymiany osprzętu i urządzeń sanitarno - technicznych, będących na wyposażeniu zajmowanego przez użytkownika lokalu.
7. W przypadku dokonywania remontów, przez co rozumie się między innymi prace adaptacyjne i modernizacyjne w lokalu:
 - a) każdy remont należy zgłosić do Zarządu, podać zakres prac oraz przewidywany czas trwania remontu,
 - b) osoby dokonujące remontów są zobowiązane przeprowadzać je tak, by w jak najmniejszym stopniu były uciążliwe dla innych mieszkańców,
 - c) mieszkańcy bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów powinni być o nich poinformowani co najmniej 1 dzień wcześniej,
 - d) gruz i inne odpady z prac remontowych lub adaptacyjnych podlegają niezwłocznemu wywozowi przez i na koszt właściciela lokalu,

- e) sposób wywozu (np. z użyciem kontenera) należy uzgodnić z Gospodarzem domu lub Zarządem z co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem,
 - f) części nieruchomości wspólnej, a w szczególności klatki schodowe i zewnętrzne drogi komunikacyjne, które uległy zanieczyszczeniu w trakcie przeprowadzania remontu, powinny być na bieżąco (przynajmniej raz dziennie) przez Właściciela lokalu doprowadzone do stanu pierwotnego,
 - g) ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymaga zgody Zarządu. Wyłączenie może być przeprowadzone jedynie pod nadzorem konserwatora zatrudnionego przez Spółdzielnię i pod warunkiem zgłoszenia takiego zamiaru na tydzień przed przystąpieniem do prac. Wyłączenie pionu centralnego ogrzewania może nastąpić tylko poza okresem grzewczym. Koszt spuszczenia wody z pionu c.o. i ponownego napełnienia instalacji wraz z doprowadzeniem do sprawności technicznej ponosi Właściciel lokalu przeprowadzający remont.
 - h) Właściciel lokalu przeprowadzający remont zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych itp. Udzielenie zgody przez Spółdzielnię na jakiegokolwiek dokonywanie remontów nie zwalnia Właściciela lokalu od obowiązku uzyskania wszelkich zgód, zezwoleń czy uzgodnień oraz dokonywania innych czynności wymaganych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa,
 - i) zakazuje się wykonywania prac szczególnie hałaśliwych i pyłących (np. cięcie, piłowanie, szlifowanie) na balkonach i w częściach wspólnych nieruchomości.
 - j) Właściciel lokalu przeprowadzający remont zobowiązany jest do zgłoszenia osoby odpowiedzialnej za prowadzenie prac remontowych.
8. Użytkownik, który zamierza dokonać zmian w lokalu związanych z konstrukcją ścian i stropów, zmian w instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i c.o., zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym lub mających wpływ na wygląd nieruchomości (np. drzwi do lokali, okien), musi uzyskać zgodę Zarządu, a w przypadkach określonych właściwymi przepisami zgody organu nadzoru budowlanego i konserwatorskiego. W przypadku nie zastosowania się do ww. wymagań Zarząd Spółdzielni może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po upływie określonego terminu Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do podjęcia czynności w celu przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt właściciela lokalu.

9. Wchodzenie osób nieupoważnionych do pomieszczeń technicznych, na dachy, samowolne włączanie lub wyłączanie instalacji lub dokonywanie ich napraw jest zabronione, z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia mieszkańców lub innych osób przebywających na terenie Spółdzielni. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionych czynności należy, o ile to możliwe, w pierwszej kolejności poinformować Gospodarza domu lub Zarząd.

VI. SPRAWY ADMINISTRACYJNE

1. Mieszkańcy mogą kontaktować się z Zarządem osobiście w godzinach dyżurów, telefonicznie, za pomocą poczty elektronicznej lub zwykłej. Adresy i telefony dostępne są na tablicach informacyjnych na terenie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni: www.wspolnaostoja.pl
2. Wszelkie usterki i problemy związane z bieżącą eksploatacją lub niewłaściwym działaniem służb zewnętrznych należy zgłaszać do Zarządu lub Gospodarza domu.
3. Każdy Właściciel jest zobowiązany do udostępnienia Zarządowi swoich danych osobowych (m.in. telefon, adres zamieszkania) i ich aktualizowania. Jeżeli nie podano innego adresu korespondencyjnego, przyjmuje się, że adres lokalu jest adresem korespondencyjnym Właściciela.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin Porządku Domowego wchodzi w życie z dniem 01 października 2016 roku.
2. Traci moc: Regulamin Porządku Domowego obowiązujący z lutego 1984 roku.