



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OŚWIATA - OCHOTA”
02 - 127 Warszawa, ul. K. Bohdanowicza 7
tel.: 22 658 14 41; faks: 22 658 08 41; mail: oswiata_ochota3@op.pl

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I KORZYSTANIA Z LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”
ZNOWELIZOWANY UCHWAŁĄ ZARZĄDU NR 8/2016 Z DNIA 16 SIERPNIĄ 2016 ROKU**

I. WSTĘP

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i jej członków.
3. Członek Spółdzielni – właściciel lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa wobec Spółdzielni reprezentuje (członków rodziny, domowników, gości i najemców).

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia obowiązana jest do:
 - a. egzekwowania od wykonawców robót budowlanych usunięcia usterek powstałych w okresie gwarancji i rękojmi,
 - b. utrzymywanie w należyтым stanie technicznym konstrukcji i warstw izolacyjnych płyt balkonowych,
 - c. naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej od tablicy administracyjnej do tablicy bezpieczników znajdującej się w lokalu (bez tablicy bezpieczników),
 - d. naprawy pionów instalacji centralnego ogrzewania (bez grzejników, zaworów i odpowietrzników),
 - e. naprawy instalacji gazowej na odcinku do zaworu odcinającego (bez zaworu),
 - f. naprawy pionów kanalizacyjnych,
 - g. naprawy pionów instalacji zimnej i ciepłej wody (bez zaworów odcinających),
 - h. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek awarii urządzeń, których naprawa leży w gestii Spółdzielni,
 - i. okresowe kontrole urządzeń technicznych, w szczególności gazowych. Częstotliwość kontroli określają obowiązujące przepisy branżowe.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto:
 - a. utrzymanie w należyтым stanie technicznym terenu wewnątrz osiedla, tj. ciągów pieszych, małej architektury, zieleni,
 - b. zapewnienie czystości i estetycznego wyglądu pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, itp.),
 - c. zapewnienie systematycznego wywozu śmieci,
 - d. zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych i korytarzy piwnicznych,
 - e. likwidacja powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców, np. w wyniku odpadania zewnętrznych tynków, gzymsów, awarii instalacji gazowej itp.,
 - f. zapewnienie informacji na terenie nieruchomości poprzez :
 - i. oznakowanie budynku numerem porządkowym i nazwą ulicy oraz oznakowanie numerami lokali mieszkalnych, piwnic lokatorskich oraz pomieszczeń technicznych,
 - ii. wywieszenie informacji o siedzibie administracji, godzinach pracy i dniach przyjęć interesantów, telefonach alarmowych.

g. dochodzenie od członków Spółdzielni należności za uszkodzenia budynków i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, spowodowanych przez członków Spółdzielni lub inne osoby przez nich reprezentowane.

h. kontrola i egzekwowanie terminowego wnoszenia wszelkich opłat związanych ze sprawowanym zarządem.

III. OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego przez siebie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń i ponosić nakłady z tym związane. W szczególności do członka Spółdzielni należy:

- a. odnawianie lokalu, tj. malowanie ścian i sufitów,
- b. malowanie na olejno drzwi i drewnianej stolarki okiennej oraz innych urządzeń malowanych na olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeb,
- c. naprawa lub wymiana urządzeń technicznych i sanitarnych zainstalowanych w lokalu,
- d. naprawa lub całkowita wymiana podłogi w lokalu,
- e. naprawa drzwi wewnątrz lokalu i na klatkę schodową,
- f. naprawa i wymiana okien (wymiana stolarki okiennej może być dokonana pod warunkiem zachowania dotychczasowego wystroju elewacji),
- g. udrażnianie zatkanych przewodów kanalizacyjnych (odpływowych) w lokalu (zlewozmywaków, umywalek, wanien i innych) na odcinku pomiędzy urządzeniem a pionem kanalizacyjnym, udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy lokatora,
- h. uzupełnianie oszklenia drzwi i okien oraz wymiana uszczelek,
- i. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w lokalu od tablicy bezpieczników do punktów poboru energii wraz z osprzętem i tablicą bezpieczników,
- j. naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, w tym tynków ścian i sufitów,
- k. wymiana i konserwacja znajdujących się w lokalach zaworów odcinających zimnej i ciepłej wody, zaworów gazowych, zaworów grzejnikowych, zaworów odpowietrzających piony oraz odpowietrzanie grzejników,
- l. naprawa i konserwacja balkonów z wyłączeniem konstrukcji (płyta żelbetowa).

2. Ponadto użytkownik lokalu powinien:

- a. w przypadku wykonania obudowy ścian w lokalu glazurą lub innymi wykładzinami, wykonać obudowę w sposób umożliwiający swobodny dostęp dla wykonania napraw i wymiany urządzeń pomiarowych,
- b. umożliwiać dopływ powietrza do mieszkań poprzez rozszczelnianie stolarki okiennej. Ma to na celu poprawienie cyrkulacji powietrza w lokalu i nie dopuszczanie do powstania zjawiska zawilgocenia ścian.

3. Członek Spółdzielni powinien natychmiast zawiadamiać Spółdzielnię o uszkodzeniach i awariach urządzeń w budynku.

4. Członek Spółdzielni obowiązany jest uiszczać opłaty z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.

IV. PRZEPISY OGÓLNE I PORZĄDKOWE

1. Członek Spółdzielni odpowiedzialny jest materialnie za szkody powstałe z jego winy lub osób przebywających w jego lokalu, jak też za szkody wyrządzone w lokalach sąsiednich, garażach, wszystkich pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia na rowery) lub na terenie osiedla (niszczenie lub zanieczyszczenie ławek, trawników, itp.).

2. Niedopuszczalne jest blokowanie przejść na klatkach schodowych ani innych dróg ewakuacyjnych w sposób ograniczający szerokość przejścia poniżej określonej przepisami o ochronie przeciwpożarowej wartości tj. 1,40 m (lub 1,20 m w przypadku gdy droga ewakuacyjna przeznaczona jest do ewakuacji nie więcej niż 20 osób).

3. Członek Spółdzielni w przypadku dłuższej nieobecności (urlop) powinien zabezpieczyć lokal (wyłączenie wody) przed ewentualnymi szkodami.

4. Członek Spółdzielni ponosi odpowiedzialność za:

- a. zachowanie osób, którym oddał swój lokal w użytkowanie, bez względu na tytuł prawny – zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego własności,
 - b. zapoznania z regulaminem mieszkańców korzystających z jego własności,
 - c. powiadamianie Zarządu o każdorazowym wynajmie lokalu i ilości osób w nim zamieszkujących.
5. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są dbać o wspólną własność, udzielanie sobie w razie potrzeby wzajemnej pomocy.
 6. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 06:00. W tych godzinach nie wolno używać urządzeń mogących zakłócić sen innych mieszkańców lub w inny sposób powodować hałas mogący zakłócić odpoczynek.
 7. Zabrania się trzepania obrusów, dywanów, narzut i innych rzeczy na balkonach i tarasach lokali. W szczególności zabrania się wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów z okien i balkonów.
 8. Trzepanie dozwolone jest w wyznaczonych miejscach w godzinach 08:00 – 19:00.
 9. Posiadacze zwierząt są zobowiązani do takiej nad nimi opieki, aby nie zakłócały one porządku i komfortu zamieszkiwania innych mieszkańców oraz przestrzegania przepisów sanitarnych i epidemiologicznych, a w szczególności doprowadzenia, na koszt własny, do stanu pierwotnego zniszczonej przez zwierzę nieruchomości wspólnej, jak również wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu.
 10. Sprzątanie odchodów po zwierzęciu z części wspólnej nieruchomości oraz ciągów komunikacyjnych i rekreacyjnych jest podstawowym obowiązkiem właściciela zwierzęcia.
 11. We wszystkich pomieszczeniach wspólnych zabronione jest przechowywanie rzeczy należących do mieszkańców, a przede wszystkim gazu w butlach, materiałów łatwopalnych i żrących oraz mebli i sprzętu domowego.
 12. Pomieszczenia wspólne należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich przestrzegać zasad bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych. Wszelkie nieprawidłowości w przestrzeganiu postanowień tego punktu należy usuwać niezwłocznie na żądanie administracji.
 13. Wjazd pojazdów samochodowych i motocyklowych na teren osiedla jest dozwolony tylko za każdorazową zgodą Spółdzielni.
 14. Garaż podziemny przeznaczony jest wyłącznie do parkowania pojazdów w miejscach do tego wyznaczonych. W szczególności nie jest dopuszczalne pozostawianie, przechowywanie i magazynowanie na miejscach postojowych jakichkolwiek przedmiotów, innych niż samochody osobowe.
 15. W garażach nie mogą być wykonywane naprawy pojazdów ani ich mycie.
 16. W przypadku zniszczenia lub zanieczyszczenia nawierzchni stanowiska postojowego pojazdu, naprawa lub doprowadzenie do porządku miejsca postojowego winna być wykonana przez sprawcę lub zostanie wykonana na jego koszt.
 17. Wszelkie zmiany w zakresie osób uprawnionych do parkowania pojazdów w garażu winny być zgłaszane do Spółdzielni.
 18. Samochody zaparkowane przed budynkiem nie mogą utrudniać wyjazdu z garażu ani zasłaniać widoku osobom wyjeżdżającym.
 19. Śmiecie należy wyrzucać wyłącznie w związanych workach z tworzyw sztucznych do pojemników przeznaczonych na odpady, umieszczonych w altanie śmietnikowej. Obowiązkowe jest sortowanie odpadów.
 20. Prace remontowe w lokalach mogą odbywać się w godzinach od 08:00 do 19:00, w soboty do 16:00, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych.
 21. Dokonywanie zmian w układzie funkcjonalnym lokalu (usuwanie lub stawianie nowych ścian działowych) oraz zakładanie dodatkowych instalacji i urządzeń wymaga zgłoszenia Spółdzielni.
 22. Usuwanie gruzu po pracach remontowych, zużytych urządzeń bądź innych części itp. odbywa się na koszt przeprowadzającego remont, a powierzchnie i urządzenia wspólne (klatki schodowe, windy) muszą być zabezpieczone przed zniszczeniem.
 23. Na wezwanie Spółdzielni użytkownik lokalu winien udostępnić lokal osobom upoważnionym do wykonywania czynności administracyjnych w danym lokalu (usunięcie awarii, inne naprawy, dezynfekcja itp.) o ile zostanie wcześniej powiadomiony, przynajmniej z dwudniowym wyprzedzeniem. Wymóg ten nie dotyczy sytuacji awaryjnych.

24. Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w wygląd bądź naruszanie integralności elewacji budynków, w szczególności umieszczanie na budynkach dodatkowych elementów (anteny telewizyjne, markizy, obudowy balkonów, krat, zadaszenia, reklamy) bez zgody Spółdzielni.
25. Bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach i w boksach na poddaszu przynależnych do lokali.
26. Zobowiązuje się mieszkańców do nieotwierania drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, akwizytorom, domokrążcom, komiwojażerom i innym osobom oferującym towary lub usługi.
27. Dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców osiedla i ochrony środowiska naturalnego należy bezwzględnie powstrzymać się od:
- umieszczania skrzynek i donic kwiatowych na zewnątrz balustrad balkonów,
 - ustawiania na balkonach i tarasach jakichkolwiek przedmiotów (w tym donic) o masie jednostkowej przekraczającej 500 kg, średnia masa elementów obciążających płyty balkonów i tarasów przypadająca na 1 m² ich powierzchni nie może przekraczać 400 kg. Rozmiary donic powinny mieścić się w granicach 70 cm x 70 cm x 70 cm, a objętość ich wypełnienia (ziemi) nie może przekraczać 350 litrów.
 - palenia tytoniu we wszystkich pomieszczeniach stanowiących własność wspólną, w tym w windach, na klatkach schodowych i w garażach,
 - używania grilla na balkonach, tarasach oraz trawnikach,
 - zanieczyszczania wspólnych terenów nieruchomości,
 - dokonywania we własnym zakresie napraw lub remontów instalacji i urządzeń wspólnych,
 - niszczenia zieleni na terenie osiedli, w tym grania w piłkę na terenach zielonych i wewnątrz osiedla.
28. Na terenie osiedli zamontowany jest system monitoringu, z którego nagrania będą służyć, jako dowody w sprawach naruszenia porządku domowego i bezpieczeństwa innych właścicieli oraz przestępstw.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- W przypadku wezwania członka Spółdzielni do naprawienia szkody lub uregulowania zaległości płatniczych Zarząd zobowiązany jest do wyznaczenia dodatkowego terminu nie dłuższego niż czterdzieści dni kalendarzowych.
- Jeżeli wezwanie, o którym mowa w punkcie 1, nie będzie skuteczne Zarząd podejmuje działania zmierzające do naprawienia szkód, a kosztami obciąża członka Spółdzielni, który nie zastosował się do wezwania.
- Członek Spółdzielni może być wykluczony ze Spółdzielni m. in. w przypadku:
 - świadomego działania na jej szkodę,
 - poważnego wykroczenia przeciwko zasadom ogólnym współżycia społecznego
 - uporczywego naruszania przepisów statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, a w szczególności niewykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
- Mieszkańcy mogą zgłaszać swoje uwagi, informacje o usterkach, problemy z bieżącym funkcjonowaniem instalacji i urządzeń wspólnego użytku w biurze Zarządu.
- Zmiana regulaminu wymaga formy pisemnej i podania do wiadomości członków Spółdzielni.
- Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 września 2016 roku.
- Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Warszawa – Ochota” w Warszawie zwraca się do mieszkańców z prośbą o przestrzeganie zapisów niniejszego regulaminu.

Niniejszy regulamin został uaktualniony Uchwałą Zarządu nr 8/2016 z dnia 16 sierpnia 2016 roku.