



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

Załącznik do Uchwały Zarządu SM „Oświata – Ochota”
Nr 1/09/2019 z dnia 9 września 2019 roku.

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I KORZYSTANIA Z LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” czując odpowiedzialność za stwarzanie wszystkim mieszkańcom administrowanych przez nas osiedli maksymalnie komfortowych warunków zamieszkiwania,

promując przyjazne i dobrosąsiedzkie relacje między mieszkańcami,

licząc na zrozumienie ograniczeń wynikających z faktu wspólnego zamieszkiwania w budynkach wielorodzinnych,

po konsultacjach z Radą Nadzorczą oraz mieszkańcami,

uchwala niniejszy Regulamin, apelując do wszystkich o ścisłe przestrzeganie jego postanowień.

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 (**dalej również: członek**), – czyli zarówno osoby, którym przysługują **spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jak i właściciele lokali** są odpowiedzialni w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa wobec Spółdzielni reprezentują (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 (**instalacji ścieków sanitarnych**) oraz instalacji wód opadowych,
 - g. naprawy pionów instalacji zimnej i ciepłej wody **z wyłączeniem wszelkich jej odbiorników, a w szczególności: baterii, wanien, umywalek, zlewozmywaków,**

dolnopłuków, sedesów oraz z wyłączeniem przewodów doprowadzających na odcinku do zaworów odcinających (bez zaworów odcinających),

h. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek awarii urządzeń, których naprawa leży w gestii Spółdzielni,

i. naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy, w związku z ich wadliwym działaniem lub upływem okresu ich legalizacji,

j. okresowe kontrole urządzeń technicznych, w szczególności gazowych. Częstotliwość kontroli określają obowiązujące przepisy branżowe.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto:

a. utrzymanie w należytym 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. utrzymanie czystości w zsykach, śmietnikach i w otoczeniu budynków,

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 **drzwi wejściowych do lokalu,**

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 **członka,**

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), w szczególności poprzez zabezpieczenie posadzek balkonowych przed działaniem czynników atmosferycznych, udrażniania odpływów oraz uzupełniania wykruszonych fug.

2. Ponadto **członek Spółdzielni** powinien:

a. w przypadku wykonania obudowy ścian w lokalu glazurą lub innymi okładzinami, wykonać obudowę w sposób umożliwiający swobodny dostęp dla wykonania napraw i wymiany **pionów lub urządzeń pomiarowych; w przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznych instalacji lokalu z powodu ich zakrycia glazurą, zamurowania, zatynkowania, zabudowania meblami, itp., umożliwienie dostępu do instalacji leży w obowiązku członka; w przypadku niedopełnienia przez członka powyższych obowiązków Spółdzielnia nie odpowiada za ewentualne uszkodzenia glazury lub innych okładzin wykonanych przez członka,**

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.

5. **Po uprzednim wyznaczeniu terminu członek powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu:**

1) **dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,**

2) **zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.**

6. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od członka jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu lub wskazany przez niego opiekun lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale,

8. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka; z czynności tych sporządza się protokół, który podpisują wszyscy uczestnicy komisyjnego otwarcia i zabezpieczenia lokalu.

9. W przypadku nieudostępnienia lokalu w sytuacji opisanej w pkt. 7 pełne konsekwencje finansowe za powstałe w związku z tym koszty i straty ponosi członek.

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. W przypadku zastawienia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych Zarząd Spółdzielni zobowiązuje członka do usunięcia przedmiotów ograniczających ruch w ciągu 14 dni. Nieusunięcie przedmiotów w tym terminie skutkuje uznaniem ich za mienie porzucone, które będzie usuwane przez Spółdzielnię na koszt członka.

4. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (tzw. segregowanie śmieci i umieszczanie ich w odpowiednich pojemnikach) według zasad przyjętych przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami, tzw. elektrośmieci oraz odpadów gabarytowych przed budynkiem i w częściach wspólnych (m.in. na korytarzach, klatkach schodowych, w piwnicach), poza wyraźnie wyznaczonymi miejscami.

5. Członek Spółdzielni w przypadku dłuższej nieobecności (np. urlop) powinien zabezpieczyć lokal przed ewentualnymi szkodami (m.in. poprzez zakręcenie zaworów odcinających wodę).

6. 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 **lokalu**,
 - b. zapoznania z regulaminem **wszystkich** mieszkańców (w tym **członków rodziny, ewentualnych najemców**) korzystających z jego **lokalu**,
 - c. **pisemne** powiadamanie Zarządu o każdorazowym wynajmie lokalu **zawierające dane kontaktowe (numer telefonu, adres e-mail) najemcy lub osoby odpowiedzialnej za lokal, z którą można się skontaktować w sytuacjach kryzysowych (np. awaria instalacji)**,
 - d. **pisemne** powiadomienie Zarządu o liczbie osób zamieszkujących w lokalu w ciągu **14 dni po każdej zmianie liczby tych osób**.
7. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są dbać o wspólną własność, **udzielając** sobie w razie potrzeby wzajemnej pomocy.
8. **Możliwe jest wykonywanie czynności zawodowych lub innych czynności zarobkowych w lokalu mieszkalnym pod warunkiem, że nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają substancji budynku oraz są do pogodzenia z ogólnym przeznaczeniem i charakterem budynku wielomieszkaniowego. Prowadzenie takiej działalności, bez względu na to, czy jest to działalność gospodarcza podlegająca obowiązkowi rejestracji, wymaga pisemnego zgłoszenia Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać informację o charakterze tej działalności.**
9. 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. **W szczególności dotyczy to: pralek, odkurzaczy, odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz odtwarzaczy muzyki.**
10. **Na balkonach i tarasach przylegających do lokali zabrania się głośniego zachowania oraz trzepania obrusów, dywanów, narzut i innych podobnych przedmiotów. Zabrania się wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów z okien, balkonów i tarasów, a w szczególności niedopalków papierosów. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są użytkować balkony i tarasy w taki sposób, aby zachować ich estetyczny wygląd i kompozycję z elewacją budynku.**
11. Trzepanie **dywanów lub innych podobnych przedmiotów** dozwolone jest w wyznaczonych miejscach w **dni powszednie oraz w soboty w godzinach 09:00 – 18:00**.
12. 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.
13. Sprzątanie odchodów po zwierzęciu z części wspólnej nieruchomości oraz ciągów komunikacyjnych i rekreacyjnych jest podstawowym obowiązkiem właściciela zwierzęcia.
14. We wszystkich pomieszczeniach wspólnych zabronione jest przechowywanie rzeczy należących do **członków**, a przede wszystkim gazu w butlach, materiałów łatwopalnych i żrących oraz mebli i sprzętu domowego. **Po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia takich przedmiotów w ciągu 14 dni zostaną one umieszczone przez Spółdzielnię w wyznaczonym w tym celu pomieszczeniu na koszt i ryzyko członka. Z czynności tych sporządzony zostanie protokół wraz z dokumentacją fotograficzną usuwanych przedmiotów. Przedmioty te będą traktowane, jako mienie porzucone i usuwane (utylizowane) przez Spółdzielnię na koszt członka.**
15. 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.
16. Wjazd pojazdów samochodowych i motocyklowych na teren osiedla jest dozwolony tylko za każdorazową zgodą Spółdzielni.
17. 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.
18. W garażach nie mogą być wykonywane naprawy pojazdów ani ich mycie.

19. W przypadku zniszczenia lub zanieczyszczenia nawierzchni stanowiska postojowego, naprawa lub doprowadzenie do **stanu poprzedniego tego** miejsca postojowego winna być wykonana przez **członka**. Po bezskutecznym wezwaniu członka przez Spółdzielnię do usunięcia powstałych zniszczeń lub zanieczyszczeń w ciągu 14 dni niezbędne czynności naprawcze lub porządkowe zostaną wykonane przez Spółdzielnię na koszt członka.

20. Wszelkie zmiany w zakresie osób uprawnionych do parkowania pojazdów w garażu winny być zgłaszane **pisemnie lub poprzez e-mail** do Zarządu Spółdzielni.

21. Samochody zaparkowane przed budynkiem nie mogą utrudniać wyjazdu z garażu ani **ograniczać widoczności** osobom wyjeżdżającym. **Zabranie się wykonywania hałaśliwych prób pojazdów mechanicznych na terenie osiedli, na parkingach i w garażach (tzw. przegazowania).**

22. Śmiecie należy wyrzucać wyłącznie w związanych workach z tworzyw sztucznych do pojemników przeznaczonych na odpady, umieszczonych w altanie śmietnikowej. Obowiązkowe jest sortowanie odpadów **zgodnie z postanowieniami pkt. 4.**

23. Prace remontowe w lokalach mogą odbywać się **codziennie** w godzinach od **09:00 do 18:00**, z wyłączeniem **sobót, niedziel i dni świątecznych**. Prace remontowe emitujące uciążliwy hałas, na żądanie mieszkańców sąsiednich lokali powinny być przerywane w godzinach **12:00 – 14:00**. Przeprowadzający remont lub przebudowę lokalu ma obowiązek poinformować Zarząd Spółdzielni o zakresie planowanych prac (wypełnić i złożyć kartę zgłoszenia remontu /przebudowy). Członek, do którego należy remontowany lokal zobowiązany jest również do **poinformowania mieszkańców pozostałych lokali w tej samej klatce schodowej o czasie trwania remontu, w szczególności, jeśli chodzi o prace uciążliwe (hałas, kurz).**

24. Dokonywanie zmian i **przeróbek** w układzie funkcjonalnym lokalu (**np.** usuwanie lub stawianie nowych ścian działowych) oraz zakładanie dodatkowych instalacji i urządzeń wymaga **uprzedniego uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni (dotyczy to również balkonów, tarasów, loggii oraz pomieszczeń przynależnych do lokali, a także lokali i pomieszczeń wynajmowanych przez członków).**

25. Usuwanie gruzu po pracach remontowych, zużytych urządzeń bądź innych części itp. **należy do obowiązków członka, w którego lokalu przeprowadzany jest remont i** odbywa się na jego koszt, a powierzchnie i urządzenia wspólne (klatki schodowe, windy itp.) muszą być **przez niego** zabezpieczone przed zniszczeniem i **utrzymywane w czystości (regularnie sprzątane).**

26. 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.

27. Bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach i w boksach na poddaszu przynależnych do lokali.

28. Zobowiązuje się **członków** do nieotwierania drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, akwizytorom, domokrążcom, komiwojażerom, **roznosicielom ulotek** i innym osobom oferującym towary lub usługi **itp. osobom.**

29. Dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców osiedla i ochrony środowiska naturalnego należy bezwzględnie powstrzymać się od:

a. umieszczania skrzynek i donic kwiatowych **po zewnętrznej stronie** balustrad balkonów,

b. **udostępniania kodów do domofonów umożliwiających wejście na klatkę schodową osobom postronnym oraz nieprzemyślanego wpuszczania na klatki schodowe osób nieuprawnionych,**

c. ustawiania na balkonach i tarasach jakichkolwiek przedmiotów (w tym, **np.** donic, **basenów**) 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 **zewnątrznych** 70 cm x 70 cm x 70 cm, a objętość ich wypełnienia (ziemi) nie może przekraczać 350 litrów.

d. palenia tytoniu, **picia alkoholu, używania środków odurzających oraz załatwiania potrzeb fizjologicznych we wszystkich pomieszczeniach stanowiących własność wspólną, w tym w windach, na klatkach schodowych i w garażach,**

e. używania grilla na balkonach, tarasach oraz trawnikach,

f. zanieczyszczania wspólnych terenów nieruchomości,

g. dokonywania we własnym zakresie napraw lub remontów instalacji i urządzeń wspólnych,

h. niszczenia zieleni na terenie osiedli, w tym grania w piłkę na terenach zielonych i wewnątrz osiedla.

30. Na terenie osiedli zamontowany jest system monitoringu, z którego nagrania będą służyć, jako dowody w sprawach naruszenia porządku domowego i bezpieczeństwa innych **członków** oraz **popelnionych wykroczeń albo** przestępstw.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku wezwania członka Spółdzielni do naprawienia szkody lub uregulowania zaległości płatniczych Zarząd zobowiązany jest do wyznaczenia dodatkowego terminu nie krótszego niż **trzydzieści dni kalendarzowych. W przypadku, gdy uchybienie wywołujące szkodę zagraża bezpieczeństwu osób lub mienia wyznaczony termin może być krótszy.**

2. 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.

3. Mieszkańcy mogą zgłaszać swoje uwagi, informacje o usterkach, problemy z bieżącym funkcjonowaniem instalacji i urządzeń wspólnego użytku w biurze Zarządu.

4. Zmiana regulaminu wymaga formy pisemnej i podania do wiadomości członków Spółdzielni.

5. Przestrzeganie zasad niniejszego Regulaminu jest obowiązkiem wszystkich członków Spółdzielni i mieszkańców osiedli przez nią administrowanych. W przypadku jego nieprzestrzegania Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie możliwość wyciągnięcia konsekwencji prawnych, w szczególności dochodzenia roszczeń na drodze sądowej oraz wszczynania innych niezbędnych postępowań.

6. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem **01 października 2019 roku** i jednocześnie w tym dniu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin porządku domowego i korzystania z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” przyjęty uchwałą Zarządu nr 8/2016 z dnia 16 sierpnia 2016 roku.