

Regulamin porządku domowego obowiązujący mieszkańców SM „Ostrobramska”

Rada Nadzorcza SM „Ostrobramska” w Warszawie w celu zapewnienia mieszkańcom właściwych warunków zamieszkania, jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym jakim jest mieszkanie, a także budynek, jego urządzenia i otoczenie – ustala następujący regulamin.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Utrzymanie budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń spółdzielczych w należyтым stanie należy do obowiązków Zarządu Spółdzielni oraz członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do przekazania i utrzymania mieszkań w stanie odpowiadającym wymogom techniczno-budowlanym na zasadach określonych w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Nadzór nad przestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu oraz wykonywaniem obowiązków związanych z utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym sprawuje Dział Eksploatacji.
4. Członek Spółdzielni odpowiada za szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni, również w przypadku, gdy szkodę wyrządziła osoba korzystająca z lokalu należącego do członka Spółdzielni. Postanowienia regulaminu określające obowiązki członka spółdzielni, odnoszą się odpowiednio do innych osób korzystających z lokali, a w szczególności do najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (osoby pozbawione członkostwa, spadkobiercy, którzy nie załatwili formalności z przejęciem prawa do lokalu typu własnościowego).

II. Obowiązki członków związane z utrzymaniem należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

§ 2

1. Członek spółdzielni jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać drobnych napraw.
2. Członek winien każdorazowo udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego przeglądu oraz wykonania w nim niezbędnych napraw, odczytów oraz wymiany urządzeń pomiarowych.

§3

1. Lokal może być użytkowany przez Członka (Najemcę), wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem. Prowadzenie w mieszkaniu działalności przemysłowej, handlowej lub rzemiosła, bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
2. Członek Spółdzielni lub inna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązany do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach w ilości osób zamieszkujących lokal.

§ 4

Wszelkie przeróbki w lokalu, w tym stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, zabudowa części wspólnych korytarzy itp., mogą być dokonywane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek.

§ 5

1. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (w klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość uszkodzenia instalacji i spowodowania pożaru jest zabronione. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić zespół eksploatacji lub dozorcę.
2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w funkcjonowaniu sprzętu RTV i komputerowego.
3. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych, wymaga zgody Spółdzielni.

§ 6

1. Wchodzenie na dachy budynków, bez zgody Spółdzielni jest niedozwolone.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych, jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby zawodowo do tego przygotowane. W przypadku naruszenia tego postanowienia Spółdzielnia, po uprzednim wezwaniu, usunie ww. urządzenia na koszt Członka.

§ 7

1. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności ich użytkowników i konieczności ich usunięcia, mieszkańcy zobowiązani są podać Spółdzielni numery telefonów do aktualnych miejsc pracy, a w przypadku dłuższej nieobecności adres kontaktowy i telefon.
2. Koszty napraw szkód, wyrządzonych w sąsiednich lokalach z winy użytkownika lokalu (np.: pozostawienie otwartego kranu i zalanie lokalu niżej położonego) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

II. Obowiązki gospodarza domu (dozorcy) i sprzątaczy.

§ 8

1. Prace związane z utrzymaniem ładu, czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni dozorcy.
2. Do obowiązków dozorcy domów należy w szczególności:
 - 1) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez powiadomienie Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach, a także podejmowanie doraźnych środków niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkiem uszkodzeń instalacji i urządzeń (np.: zamknięcie dopływu wody w razie pęknięcia przewodu wodociągowego itp.),
 - 2) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów oraz umowy o pracę,
 - 3) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku, korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, piwnic, zsyków i śmietników,
 - 4) mycie w miarę potrzeby drzwi, klatek schodowych, ścian malowanych farbą olejną, a okien co najmniej dwa razy w roku,
 - 5) sprzątanie, podlewanie i opieka nad zielenią, drzewami i krzewami,
 - 6) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
 - 7) czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego i powiadomienie Spółdzielni o rażących uporczywych przypadkach naruszenia tego regulaminu, a także o aktach chuligaństwa i wandalizmu,
 - 8) kontrola stanu bezpieczeństwa pożarowego i niezwłoczne zgłaszanie Spółdzielni potrzeby usunięcia zagrożeń,
 - 9) doraźne malowanie ubytków i uszkodzeń farby.
3. Dozorcy domów reprezentują Spółdzielnię przy wykonywaniu funkcji zarządcy budynków i są zobowiązani przekazywać zespołowi działu eksploatacji potrzeby dokonania napraw, poprawy stanu zasobów w budynkach Spółdzielni.

IV. Postanowienia porządkowe.

§ 10

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkań w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania czystości: na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków, butelek itp. oraz pożywienia dla ptaków.
4. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie miejsc służących do wspólnego użytku mieszkańców.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do zsyków lub śmietników zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, mieszkaniec obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć

zanieczyszczony teren. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do wstępnej segregacji śmieci.

6. W razie dostaw mebli lub innych towarów, mieszkaniec lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego oczyszczenia terenu i klatki schodowej z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę. Dotyczy to również resztek materiałów budowlanych, transportowanych dla wykonania drobnych remontów czy przeróbek lokalu, przy czym miejsce składowania materiałów należy ustalić z pracownikami działu eksploatacji. Wywóz zdemontowanych urządzeń lub resztek materiałów obciąża lokatora, z wyjątkiem przedmiotów wystawionych w dniu poprzedzającym dzień wywożenia przez firmę sprzątającą tzw. dużych gabarytów.
7. Zabrania się zmieniania kolorystyki elewacji budynku, loggii i balustrad.

§ 11

Trzepanie np. dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8⁰⁰- 11⁰⁰ i 16⁰⁰ – 20⁰⁰. Zabrania się czyszczenia dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.

§ 12

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie uległy zalaniu wodą.
3. Zabrania się przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu, łatwopalnych, żrących.
4. Nie wolno pozostawiać w miejscach wspólnego użytkowania np.: w bramach, podwórkach i w klatkach schodowych oraz wspólnych korytarzykach żadnych przedmiotów jak np.; rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, mebli itp. bez uzgodnienia ze Spółdzielnią, która może wyrazić zgodę na powyższe po uzyskaniu zgody pozostałych współmieszkańców korzystających z miejsca wspólnego użytkowania.
5. Szafki reklamowe, szyldy w bramach i na murach domów oraz wszelkie ogłoszenia i reklamy mogą być instalowane, po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni. Wywieszanie ww. reklam i szyldów jest odpłatne.

§ 13

Drzwi wejściowe do piwnic, wózkarni i suszarni powinny być stale zamknięte. Zapasowe klucze posiada dozorca.

§ 14

1. Z suszarni domowej może korzystać każdy mieszkaniec domu w kolejności uzgodnionej z dozorcą domu, który dysponuje kluczem. Lokator pobiera i zwraca klucz tylko od dozorca.
2. Suszarnie przeznaczone są tylko do suszenia prania, nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
3. Po zakończeniu korzystania z suszarni należy pomieszczenie to posprzątać, a klucz niezwłocznie zwrócić dozorcą domu. Dozorca ma obowiązek sprawdzić stan suszarni po zwrocie kluczy.
4. W suszarni nie wolno wieszać prania ociekającego wodą.

§ 15

1. Mieszkańcy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych zgodnie z instrukcją wywieszoną na klatkach schodowych, a zwłaszcza nie zastawiania przejść korytarzowych.
2. W pomieszczeniach wspólnych, piwnicach i w loggiach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, niebezpiecznych, trujących i mogących spowodować zagrożenie dla mieszkańców Spółdzielni. Ponadto zabrania się – ze względu na bezpieczeństwo p. pożarowe - przechowywania wszelkich urządzeń spalinowych oraz zbiorników z produktami łatwopalnymi.
3. W piwnicach, windach, holach i innych pomieszczeniach wspólnych oraz na loggiach zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu i zażywania środków odurzających.

§ 16

1. Mieszkańcy zobowiązani są do poszanowania spokoju innych osób.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel. Należy zwracać uwagę, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak brudzenie ścian, niszczenie urządzeń w budynkach oraz niszczenia zieleńców i urządzeń wspólnych – odpowiedzialni są rodzice pod rygorem pokrycia kosztów naprawy.
3. Na terenie Spółdzielni obowiązuje cisza nocna w godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰ rano.
4. Wszelkie naprawy i remonty w lokalach można wykonywać w dni robocze w godzinach 8⁰⁰ – 20⁰⁰. Prace szczególnie hałaśliwe można wykonywać w dni robocze w godzinach 9⁰⁰ – 18⁰⁰. Naprawy i remonty są dozwolone w soboty pod warunkiem poinformowania o tym sąsiadów.

§ 17

1. W lokalach mieszkalnych zabronione jest utrzymywanie zwierząt uważanych za niebezpieczne dla otoczenia. Utrzymywanie w mieszkaniach psów lub kotów jest dopuszczalne o ile dotyczy to pojedynczych osobników. W przypadku zaś zwiększenia ilości tej liczby wymagana jest zgoda większości mieszkańców danej klatki schodowej. Posiadacze zwierząt są zobowiązani zagwarantować im opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Właściciele psów i innych zwierząt domowych są zobowiązani do:
 - 1) sprawowania odpowiedniej opieki nad zwierzętami oraz zachowania wszelkich środków ostrożności w celu zapewnienia ochrony zdrowia i życia ludzi oraz jak najmniejszej uciążliwości dla pozostałych mieszkańców budynku,
 - 2) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
 - 3) nie wprowadzania psów na teren placów zabaw,
 - 4) sprzątnięcia i usuwania nieczystości pozostawionych przez psy, koty i inne zwierzęta.
3. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia u nich choroby zakaźnej.
4. Zabrania się również hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. gołębi) itp. zarówno w domach jak i na terenie Spółdzielni.

§ 18

1. Pojazdy mechaniczne można parkować tylko w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
2. Użytkownicy pojazdów mechanicznych, zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów drogowych.
3. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na terenie Spółdzielni.

V. Postanowienia końcowe.

§ 19

1. Skargi i wnioski dotyczące pracy Spółdzielni oraz współżycia mieszkańców rozpatruje Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni
2. Dziennik dyżurów członków Rady Nadzorczej powinien być wyłożony w biurze Zarządu w miejscu powszechnie dostępnym.

§ 20

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o terminach usunięcia awarii, dokonywania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, przeglądu budynku oraz remontów uciążliwych dla mieszkańców. W tym celu w budynku powinny być wywieszane odpowiednie informacje.

§ 21

1. Osoby naruszające postanowienia niniejszego regulaminu podlegają sankcjom wynikającym z ogólnie obowiązujących przepisów prawa, a także uregulowań wewnątrzspółdzielczych.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić Straż Miejską bądź inne służby o każdym przypadku łamania prawa i zasad współżycia społecznego.

§ 22

Regulamin powyższy został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4 w dniu 21.03.2011r. i obowiązuje od dnia 21.03.2011r.