

*aktualny
2013*

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
I
OGÓLNYCH ZASAD WSPÓŁŻYCIA
MIESZKAŃCÓW

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „VISTULA”

py
all

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia są własnością wszystkich właścicieli. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką administracji budynku oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, właścicieli lokali oraz wszystkich użytkowników.
3. Właściciel lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za zachowania własne, a także za zachowania innych osób wspólnie z nim użytkujących lokal stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywających.

II. Użytkowanie lokali.

§ 1

Właściciel:

1. Ma prawo do użytkowania lokalu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska.
2. Obowiązany jest do użytkowania lokalu w sposób nie powodujący zmian oraz nie pogarszający funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu i zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń.
3. Ma obowiązek do poinformowania spółdzielni, w ciągu 7 dni, o zmianie ilości zamieszkałych osób w lokalu.
4. Obowiązany jest do utrzymania lokalu i przydzielonych mu pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
5. Właściciel obowiązany jest do konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, pod warunkiem zachowania kolorystyki i wyglądu obowiązującego w budynku. Odstępstwem od zasady jest uszkodzenie okien spowodowane zalaniem z części wspólnej budynku.
6. Właściciel obowiązany jest do konserwacji, naprawy i wymiany urządzenia domofonowego znajdującego się w lokalu.
7. Właściciel obowiązany jest do konserwacji, naprawy i wymiany zaworów i instalacji zimnej i ciepłej wody w szafkach rozdzielczych w lokalu.
8. Mieszkańcy są zobowiązani do udrażniania odpływów wód opadowych z balkonów i tarasów, loggi poprzez oczyszczanie ze śmieci liści, lodu, śniegu itp., oraz usuwanie zalegającego śniegu.
9. Obowiązany jest udostępnić lokal w celu sprawdzenia stanu lokalu, urządzeń, w przypadku przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Obowiązkiem właściciela jest zabezpieczenie lokalu i mienia przed uszkodzeniem, zniszczeniem na czas wykonywania przez Spółdzielnię prac konserwacyjnych i remontowych.
10. Właściciel ma obowiązek zapewnić dostęp do wodomierzy zainstalowanych w lokalu i w razie potrzeby usunąć urządzenia i zabudowy utrudniające dostęp do wodomierzy.

11. Może oddać lokal w najem, z uwzględnieniem pkt. 1., niniejszego regulaminu w celu właściwej ochrony nieruchomości powinien o tym fakcie poinformować Spółdzielnię. Za szkody wyrządzone przez najemcę odpowiada właściciel lokalu wobec pozostałych właścicieli.
12. Może wykonywać w lokalu czynności zawodowe o ile nie są one uciążliwe dla innych właścicieli, nie zagrażają ich higienie i bezpieczeństwu.
13. Przed przystąpieniem do przebudowy lokalu właściciel ma obowiązek poinformować Spółdzielnię o zakresie prac i jeżeli to konieczne uzyskać akceptację Zarządu i architekta budynku.
14. Wszelkie zmiany w instalacji wodno-sanitarnej w lokalu mogą być dokonane za zgodą Spółdzielni. Zmiany i zabudowy tej instalacji winny być wykonane w taki sposób, by umożliwiały dostęp w razie wystąpienia awarii.
15. W przypadku zaistnienia awarii i konieczności demontażu zabudowanych instalacji, koszt demontażu i ewentualny ich ponowny montaż obciąża właściciela lokalu.
16. Właściciel występuje do Spółdzielni o zgodę na zamontowanie na budynku anteny satelitarnej, radiowej, klimatyzatora, reklamy, żaluzji antywłamaniowych itp. Wszystkie urządzenia, które zmieniają architektoniczny wygląd budynku oraz ingerują w części wspólne wymagają pisemnej zgody Spółdzielni i architekta.
17. Montaż klimatyzatora wymaga zgody Spółdzielni wydanej po spełnieniu poniższych warunków:
 - a) przedstawienie propozycji lokalizacji z dokładnym określeniem miejsca montażu, oraz ze wskazaniem ułożenia przewodów połączeniowych,
 - b) nie dopuszcza się prowadzenia przewodów od klimatyzacji na elewacji budynku,
 - c) zabrania się odprowadzania skroplin bezpośrednio na posadzkę balkonu lub na elewację, odprowadzanie wody tylko do pojemników na skropliny systematycznie opróżnianych.
18. Właściciel lokalu zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni do dokonania demontażu zewnętrznej części klimatyzatora w przypadkach uzasadnionych względami prawnymi lub eksploatacyjnymi:
 - a) jeżeli nie posiada zgody Spółdzielni na jego montaż,
 - b) zamontowany klimatyzator nie spełnia warunków technicznych, lub też stał się powodem naruszenia zasad współżycia mieszkańców,
 - c) wszelkie rodzaju szkody wynikłe z awarii klimatyzatora, bezpośrednio obciążają właściciela lokalu.
19. W przypadku nie dostosowania się właściciela do pkt. 15 i 17, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do czasowego lub bezterminowego demontażu urządzeń wraz z oprzyrządowaniem na koszt właściciela lokalu.
20. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne występowanie w lokalu wilgoci, zagrzybienia, spowodowane złym montażem klimatyzatora.
21. Właściciel lokalu ma obowiązek zgłoszenia usterki w częściach wspólnych budynku, która jest zauważalna jedynie z zajmowanego przez niego lokalu np. usterka elewacji przy tarasie, pęknięcie, wilgoć.
22. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych zdarzeń należy zgłosić je natychmiast na recepcji budynku lub administratorowi, w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja itp.
23. Ekipy remontowe zobowiązane są do bieżącego sprzątania gruzu i zanieczyszczeń w częściach wspólnych budynku (klatka schodowa, winda, garaż). Szkody spowodowane przez ekipy remontowe pokrywa właściciel.
24. Wszelkie naprawy urządzeń wewnątrz lokalu wykonują właściciele (naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonywane przez osoby uprawnione (naprawy oraz przeglądy okresowe instalacji ogólnodostępnych/zewnętrznych wykonuje Spółdzielnia).

25. W przypadku awarii w lokalu wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalu innych właścicieli, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca, dzierżawca) są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, odmawiają udostępnienia lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw wewnątrz lokalu, wszelkie szkody wynikłe na tym tle obciążają użytkownika, który odmówił wykonania napraw i nie udostępnił lokalu w celu dokonania tych napraw przez Spółdzielnię.
- a) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa – przedstawiciel Spółdzielni lub administrator jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół,
- b) Spółdzielnia nie będzie ponosiła kosztów naprawy drzwi/okna uszkodzonego w związku z procedurą określoną w pkt. 24 a).
26. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

III. Obowiązki spółdzielni.

§ 1

1. Dbłość o utrzymanie budynków i ich otoczenia w należyтым stanie technicznym, zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, dbłość o porządek, czystość i wygląd estetyczny budynków i terenów wokół.
2. Systematyczne przeprowadzanie przeglądów technicznych zasobów oceniających stan techniczny, sanitarno-porządkowy i estetyczny oraz przestrzeganie terminów legalizacji lokalowych urządzeń pomiarowych.
3. Realizacja prac konserwacyjnych i remontowych w okresach gwarantujących stałe utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym i porządkowym.
4. Przyjmowanie zgłoszeń od właścicieli przekazywanych w formie telefonicznej, pisemnej lub osobiście dotyczących niesprawnych instalacji, urządzeń technicznych, przecieków lub uszkodzeń innych elementów budynku oraz zapewnienie sprawnego usunięcia tych uszkodzeń.
5. W zakresie prac porządkowych do obowiązków Spółdzielni należy:
 - sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy, klatek schodowych, garaży podziemnych,
 - usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez zastosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
6. W zakresie napraw wewnątrz lokali należy
 - naprawa poziomów i pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej do zaworów głównych w lokalach,
 - utrzymanie w sprawności instalacji centralnego ogrzewania,
 - utrzymanie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - zapewnienie mieszkańcom dostawy ciepłej i zimnej wody,
 - naprawa instalacji domofonowej w częściach wspólnych budynku.
7. Egzekwowanie od wykonawcy usunięcia wad wynikających z niewłaściwego wykonania prac budowlanych ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, oraz prowadzenie spraw w tym zakresie.

IV. Porządek i bezpieczeństwo:

§ 1

1. Właściciele lokali ściśle współpracują ze Spółdzielnią i administratorem w utrzymaniu porządku, czystości, bezpieczeństwa oraz właściwych stosunków między właścicielami i mieszkańcami nieruchomości.
2. Właściciele zamieszkujący poza nieruchomością przekazują Spółdzielni i administratorowi dla celów kontaktowych i ochrony lokalu dane (adres, telefon, adres e-mail) swoje/pełnomocnika i osoby użytkującej lokal.
3. W celu zapewnienia prawidłowej dokumentacji prawnej nieruchomości oraz ochrony mienia, właściciele składają w biurze Spółdzielni kopie aktów notarialnych kupna lokali, oraz informują o dokonywanych zmianach stanu prawnego.
4. Mieszkańcy są zobowiązani do niezakłócania ciszy i porządku szczególnie od godziny 22.00 do 6.00. W pozostałych godzinach należy zachowywać się i korzystać z wszelkiego rodzaju urządzeń w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
5. Wcześniejszego zgłoszenia do administratora wymaga wprowadzenie do mieszkań i lokali użytkowych ekip budowlanych, remontowych itp. Prace głośne i uciążliwe dla innych właścicieli mogą być wykonywane od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 do 17.00. z wyłączeniem sobót, niedziel i świąt.
6. Właściciel zobowiązany jest do zabezpieczenia windy na czas przewożenia materiałów do remontu lokalu.
7. Zabrania się wjeżdżania euro - paletami do budynku i wind osobowych.
8. Mieszkańcy posiadający w mieszkaniu zwierzęta domowe obowiązani są zagwarantować im odpowiednią opiekę i bezwzględnie przestrzegać wymogów sanitarno-epidemiologicznych, m.in. nie zaniedbywać szczepień ochronnych, usuwać nieczystości pozostawione przez ich podopiecznych. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta odpowiada właściciel.
9. Zabrania się wyprowadzania zwierząt domowych na tereny zielone lub inne miejsca użytku wspólnego, psy należy prowadzić na smyczy i w kagańcu.
10. Zabrania się pozostawiania zwierząt na balkonach, tarasach i klatkach schodowych bez opieki.
11. Zabrania się posiadania zwierząt, które powodują zagrożenie życia oraz zdrowia lub zakłócają spokój innych właścicieli lokali poprzez uporczywe wycie lub szczekanie. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt.
12. Balkony, loggie i tarasy powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
13. Zabrania się przechowywania na balkonach rowerów i innych rzeczy wpływających negatywnie na estetykę elewacji budynku (np. suszenia i wywieszania w sposób widoczny dla otoczenia bielizny, pościeli, ubrań), a także korzystania z grilla.
14. Zabrania się wystawiania na korytarz śmieci, mebli, butów, rowerów i innych elementów wyposażenia lokalu.
15. Zabrania się wyrzucania przez okna śmieci, niedopałków papierosów, pożywienia dla ptaków.
16. Palenie tytoniu oraz używanie otwartego ognia jest zabronione w kabinach wind, na klatkach schodowych i korytarzach, w garażach podziemnych.
17. Śmieci należy wyrzucać w zamkniętych torbach wyłącznie do śmietnika zlokalizowanego w budynku. Odpady surowcowe należy wyrzucać do pojemników do tego przeznaczonych. Kartony, tektura przed wrzuceniem do pojemnika powinny być uprzednio złożone, a plastikowe butelki i pojemniki zgniecione.
18. Odpady wielkogabarytowe należy składać w dni i miejsca wyznaczone na ten cel, po uzgodnieniu z administratorem.



19. Usuwanie gruzu i innych materiałów po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela lokalu i w sposób uzgodniony z administratorem lub Spółdzielnią.
20. Pracownicy recepcji wykonują swoje zadania zgodnie z „Zakresem obowiązków”. Osobami uprawnionymi do wydawania im bezpośrednich poleceń ze strony właścicieli są: Zarząd Spółdzielni lub osoby przez niego umocowane i administrator. Właściciele są zobowiązani do przestrzegania zarządzeń Spółdzielni przekazywanych przez pracowników recepcji.
21. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci, za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność stosownie do odrębnych przepisów prawa ponoszą rodzice bądź opiekunowie.
22. Niedozwolony jest pobór energii elektrycznej z instalacji wspólnych na użytek własny.

V. Regulamin garażu podziemnego.

§ 1

1. Garaże znajdujące się w budynkach SBM Vistula, stanowią odrębne lokale użytkowe.
2. Parkowanie pojazdów samochodowych w garażu podziemnym dozwolone jest tylko dla właścicieli miejsc parkingowych oraz osób przez nich zgłoszonych, wyłącznie na stanowiskach będących ich własnością. Ze względów bezpieczeństwa właściciel lub najemca przekazuje administratorowi dane samochodu (marka, numer rejestracyjny). Czasowe parkowanie innych pojazdów należy zgłaszać w recepcji budynku.
3. Zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.
4. Zabronione jest parkowanie auta nie na swoim miejscu, bez zgody właściciela tego miejsca.
5. Stanowiska postojowe w garażu podziemnym służą wyłącznie do parkowania pojazdów mechanicznych. Rowery powinny być powieszone na ścianie przyległej do stanowiska postojowego lub w miejscu uzgodnionym z administratorem.
6. Niedozwolone jest parkowanie pojazdów na stanowisku postojowym, w taki sposób aby blokowały ciągi pieszo-jezdne i utrudniały innym użytkownikom garażu dojazd do swoich stanowisk, przekraczały wyznaczone linie parkingowe.
7. Niedozwolone jest wjeżdżanie do garażu samochodami z instalacją gazową.
8. Niedozwolone jest trwałe parkowanie w garażu podziemnym pojazdów częściowo zdemontowanych i takich, które utraciły zdolność poruszania się.
9. Stanowiska garażowe powinny być utrzymane w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów bhp i p.poż.
10. Ponadto w garażu podziemnym zabrania się:
 - palenia tytoniu,
 - spożywania alkoholu,
 - niszczenia urządzeń,
 - remontowania pojazdów,
 - mycia pojazdów,
 - tankowania pojazdów,
 - używania otwartego ognia,
 - parkowania pojazdów z nieszczelnymi układami powodującymi zacieki,
 - wymiany lub uzupełniania płynów w pojazdach- cieczy chłodzącej, oleju itp.,
 - magazynowania paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie
 - przechowywania na stanowiskach postojowych opon, mebli, materiałów budowlanych, materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
11. Na teren garażu należy wjeżdżać i wyjeżdżać pojedynczo, po otwarciu bramy przy użyciu własnego pilota. Spółdzielnia nie odpowiada za próbę nieuprawnionego wjazdu lub

- wyjazdu z garażu za innym pojazdem, co grozi uszkodzeniem pojazdu przez opadającą bramę.
12. Użytkownik we własnym zakresie zabezpiecza swój pojazd przed kradzieżą.
 13. Wyłącza się odpowiedzialność Spółdzielni z tytułu szkód komunikacyjnych i parkingowych dotyczących pojazdów i osób korzystających z garażu.
 14. Zarząd spółdzielni, administrator i pracownicy recepcji mają prawo podjąć działania porządkowe przewidziane prawem wobec osób niepożądanych na terenie garażu podziemnego oraz ich pojazdów, a w szczególności poprzez:
 - żądać usunięcia auta z miejsca parkingowego,
 - umieszczenie kartki z informacją o zakazie parkowania na szybie samochodu.
 15. Za osobę niepożądaną na terenie garażu uważa się każdą osobę, która nie jest uprawniona do wjazdu na teren i korzystania z miejsc postojowych. Wymienione osoby oraz pojazdy takich osób, które zostały zaparkowane na terenie garażu podziemnego będą usuwane przy użyciu wszelkich prawem dozwolonych sposobów działania na koszt właściciela pojazdu.
 16. Za osobę niepożądaną na terenie garażu uważa się również osobę, która mimo uprawnienia do wjazdu, korzysta z garażu wewnętrznego wbrew zasadom określonym w niniejszym regulaminie.
 17. Użytkownicy garażu mają obowiązek wyprowadzenia pojazdów z garażu na czas wykonywania prac porządkowych.
 18. Użytkownicy garażu mają również obowiązek wyprowadzenia z garażu, lub przestawienia na inne miejsce, pojazdów na czas wykonywania prac remontowych. W przypadku jeśli na prośbę administratora samochód nie zostanie przestawiony administrator ma prawo odholować pojazd na koszt właściciela stanowiska postojowego.

VI. Przepisy końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy określone w Statucie Spółdzielni i innych obowiązujących aktach prawnych.
2. Niniejszy regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą SBM „Vistula” uchwałą nr 2/29/07/23 z dnia 20.07.2013r.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Stowarzyszenie Młodzi Polacy
Dowódca Oddziału

