

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW S. M. „ASTER – BUD”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Aster–Bud” w Warszawie w celu zapewnienia właścicielom i lokatorom właściwych warunków zamieszkania i współżycia, jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym jakim są mieszkania, a także budynek, jego urządzenia i otoczenia, ustala następujący regulamin:

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (Art. 3 Ustawy - Prawo spółdzielcze).
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa ludziom i ich mienia, czystości, ładu i porządku w budynku i jego otoczenia, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki zarządu Spółdzielni, właścicieli i użytkowników lokali oraz wszystkich innych mieszkańców osiedla w zakresie:
 - ochrony budynków i lokali,
 - bezpieczeństwa pożarowego,
 - korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku,
 - utrzymania czystości i porządku,
 - utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
 - instalowania anten zewnętrznych, klimatyzatorów,
 - parkowania pojazdów,
 - podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami lokali.
4. Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

§ 1

Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie w celu do tego przeznaczonym.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

§ 2

Obowiązkiem każdego członka, właściciela lub najemcy, osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego - zwanych użytkownikami lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie do biura Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia i zatopy rur, zacieki na sufitach, niewłaściwie zaparkowane pojazdy, itp.) bez względu na przyczynę ich powstania.

§ 3

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody zarządu Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten CB, krótkofalowych i innych instalacji (internetowych), klimatyzatorów, domofonów jest dozwolone przez osoby do tego uprawnione, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządu Spółdzielni.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni corocznie zobowiązany jest do przeprowadzania przeglądów instalacji gazowej, wentylacji. W tym celu zarząd wybiera firmę przeprowadzającą przegląd, ustala co najmniej 2 terminy przeglądu z co najmniej 7-dniowym

[Handwritten signatures and initials]

- wyprzedzeniem a wszyscy właściciele i lokatorzy mają obowiązek udostępnić lokale w celu przeprowadzenia przeglądu.
2. Informacje o planowanych przeglądach są publikowane w języku polskim przez zarząd SM na stronie internetowej, jako wydruki na klatkach schodowych.
 3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu, po czym zawiadomić zarząd Spółdzielni i Pogotowie Gazowe.
 4. W przypadku gdy właściciel lub lokator nie udostępni lokalu zarząd wnioskuje o zamknięcie zaworów do Pogotowania Gazowego i postępuje zgodnie z osobną instrukcją.

§ 5

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych materiałami powodującymi awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Zabrania się ładowania prostowników w garażu i w piwnicach bez nadzoru.
4. Zabrania się przechowywania w garażu sprzętu sportowego, zapasowych opon, jakichkolwiek materiałów łatwopalnych.
5. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych w garażu i w piwnicach.
6. Zabrania się przechowywania w piwnicach i w garażu podziemnych pojazdów elektrycznych jedno- i dwuśladowych (jak rowery, hulajnogi, wózki, samochody).

III. UTRZYMYWANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKU ORAZ W JEGO OTOCZENIU

§ 6

1. Do obowiązków zarządu Spółdzielni należy utrzymywanie obiektów budowlanych w należyłym stanie technicznym i estetycznym (art. 61 ust. 2 Ustawy z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane).
2. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie mieszkania w należyłym stanie czystości i higieny.
3. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku (klatki schodowe, garaż, piwnice) oraz na zewnątrz budynku.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
5. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do altany śmietnikowej przynależnej do nieruchomości. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń ogólnego użytku lub terenu zewnętrznego lokator zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć miejsce zanieczyszczone, jeśli tego nie zrobi we własnym zakresie w ciągu 24 godzin od powiadomienia, zarząd Spółdzielni obciąży go karami porządkowymi i kosztami usług porządkowych.
7. Użytkownicy, właściciele oraz najemcy lokali użytkowych są zobowiązani do sortowania odpadów i wrzucania ich do odpowiednich pojemników selektywnych.
8. Zabrania się wrzucania do sieci rur kanalizacyjnych na osiedlu chusteczek nawilżanych, papieru nawilżanego, plastiku, płatków higienicznych, tamponów i podpasek higienicznych, waty, ligniny, patyczków higienicznych, wacików kosmetycznych, pozostałości po remontach np. farb, gruzu, sznurków, uszczelek, klejów, gipsu, cementu, piachu, rozpuszczalników oraz resztek jedzenia i innych podobnych przedmiotów, które nie ulegają degradacji mechanicznej. W przypadku stwierdzenia awarii sieci wodno-kanalizacyjnej spowodowanej niewłaściwym

1
Jakis
d
t

- korzystaniem przez lokatorów danej klatki schodowej z sieci, wszyscy lokatorzy danej klatki zostaną solidarnie obciążeni kosztami naprawy i kosztami usunięcia awarii.
9. Wszelkie przeróbki w mieszkaniu, a zwłaszcza stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, okien, zakładanie krat i siatek w oknach, instalowanie klimatyzatorów, anten satelitarnych itp. mogą być dokonywane dopiero po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
 10. Właściciele i Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do powiadomienia zarządu Spółdzielni o planowanym remoncie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
 11. Parkowanie samochodów obcych na terenie posesji wymaga uprzedniej zgody zarządu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni ma prawo odmówić zgody na parkowanie na terenie posesji biorąc pod uwagę kwestie bezpieczeństwa, interes Spółdzielni, dobrostan członków Spółdzielni, wcześniejsze zgłoszenia innych osób, zaplanowane prace remontowa i awaryjne. Szczegółowe zasady są opisane w osobnych regulaminach dotyczących parkowania.
 12. Właściciele i użytkownicy lokali przeprowadzający remonty mają obowiązek uprzedzić sąsiadów na swojej klatce z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem o planowanym remoncie oraz mają obowiązek uwzględniać potrzeby sąsiadów jak: praca zdalna, opieka na dziećmi i osobami chorymi, przy planowaniu prac remontowych.
 13. Zabrania się wykonywania prac remontowych w godzinach 20.00 wieczorem —8.00 rano.
 14. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac remontowych w soboty po godzinie 16.00 oraz w niedziele cały dzień.
 15. Zobowiązuje się właściciele i użytkowników lokali do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania z budynku oraz terenów zewnętrznych spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia.
 16. Gruz budowlany, zdemontowane umywalki, wanny, pryszniczki, bidety, sedesy, brodziki i podobne materiały oraz ramy okienne, drzwi wewnętrzne użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie, przy czym miejsce składowania dużych gabarytów oraz gruzu należy ustalić z zarządem Spółdzielni.
 17. Postawienie kontenera na gruz i worka tzw. big бага wymaga zgody zarządu Spółdzielni. Spółdzielnia ma prawo nie udzielić zgody na postawienie kontenera czy worka big бага, jeśli inny lokator zaplanował postawienie kontenera w tym samym czasie o czym poinformował wcześniej zarząd Spółdzielni. W takich przypadkach zawsze decyduje kolejność zgłoszeń.
 18. Koszt wywozu kontenera oraz worka tzw. big бага przeznaczonego do składowania dużych gabarytów oraz gruzu będzie ponosił lokator mieszkania wykonujący prace remontowe. Jeżeli pełen kontener lub pełen big bag nie zostanie wywieziony w ciągu 48 godzin od jego zapełnienia, zarząd Spółdzielni może zdecydować o jego usunięciu i obciążyć kosztami takiej usługi właściciela lokalu przeprowadzającego remont oraz nałożyć karę porządkową.
 19. Przedmioty wielkogabarytowe są usuwane z terenu posesji przez służby miejskie w terminach podanych przez zarząd Spółdzielni.
 20. Z uwagi na możliwość awarii oraz innych zdarzeń losowych w lokalu mieszkalnym w czasie długotrwałej nieobecności (powyżej 7 dni) należy podać telefon kontaktowy do zarządu Spółdzielni w celu zminimalizowania skutków awarii.
 21. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych do budynku oraz tablic informacyjnych, banerów bez zgody Zarządu Spółdzielni.

3
LF

§ 11

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta (psy, koty i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w budynkach oraz na terenie osiedla.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza teren posesji.
3. Ze względu na bezpieczeństwo osób oraz możliwość wyrządzenia szkód spuszczenie zwierząt ze smyczy na terenach osiedla jest zabronione.
4. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku jest zabronione.
5. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach jest zabronione.
6. Karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych jest zabronione.

VI. PARKOWANIE POJAZDÓW

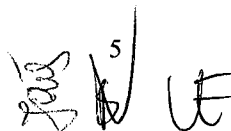
§ 12

1. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się parkowanie w miejscach wyznaczonych przez zarząd Spółdzielni tj. w garażu i miejscach naziemnych. Szczegółowe zasady określają Regulamin parkowania Naziemnego oraz Regulamin Parkowania w Garażu.
2. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się dokonywania napraw pojazdów, a także mycia pojazdów na terenie całego osiedla.
3. Pozostawianie pojazdów nie dopuszczonych do ruchu drogowego oraz noszących znamiona złomu na terenie osiedla jest zabronione, w tym również w garażu i miejscach parkingowych.
4. Zobowiązuje się właścicieli pojazdów do zabezpieczenia miejsca postojowego samochodu przed zabrudzeniem w przypadku wycieku oleju silnikowego i innych płynów samochodowych.
5. Wszyscy właściciele samochodów mają obowiązek udostępnić miejsca parkingowe w garażu i miejscach parkingowych zewnętrznych w celu ich umycia, przeprowadzenia jakichkolwiek prac remontowych i naprawczych. W przypadku gdy właściciel nie wyprowadzi auta lub nie udostępni miejsca garażowego i/lub parkingowego zostanie obciążony karą porządkową oraz zobowiązany jest do umycia danego miejsca na koszt własny w terminie podanym przez zarząd Spółdzielni, a jego pojazd może być odholowany na koszt właściciela pojazdu na parking strzeżony wskazany przez zarząd Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy, konserwatorów i innych służb należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszonych na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych w budynku. Informacje są przygotowywane w języku polskim.
3. Obowiązkiem właścicieli i lokatorów jest przestrzeganie ww. zasad.
4. Wysokość kar umownych każdorazowo ustala zarząd Spółdzielni, przy czym najniższa kara pieniężna porządkowa nie może być niższa niż 10 proc. najniższego wynagrodzenia minimalnego aktualnie obowiązującego w Polsce.

 5
UE

§ 14

1. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia, nagany wyrażone w formie pisemnej oraz kary porządkowe.
2. W sytuacji złośliwego i upornego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować do właściwych organów wnioski o ukaranie łącznie z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
3. Zgodnie § 33 Statutu Spółdzielni opłaty eksploatacyjne powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15. każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą S. M. „ASTER-BUD” dnia 13.11.25. Uchwała 01/2025/RN

Wysł Ed

1. Józefowski Janik

dr. Bentosz Wawrzyn