

UCHWAŁA NR 8/2015

z dnia 24 marca 2015 r.

***Wspólnoty Mieszkaniowej „Derby 16”, położonej w Warszawie przy ul. Skarbka z Gór 23,
23A-C, 25, 25A-C***

w sprawie: **uchwalenia „Regulaminu Porządku Domowego Osiedla Derby 16”.**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z dnia 26 września 2000 r. Nr 80,poz. 903) postanawia się, co następuje:

§ 1

Uchwalić „Regulamin Porządku Domowego Osiedla Derby 16” przy ul. Skarbka z Gór 23, 23A-C, 25, 25A-C” Treść Regulaminu zawarto w załączniku nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Uchyła się uchwały nr 7/2000 z dnia 20.03.2010r. w sprawie

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO OSIEDLA DERBY 16

WSTĘP

Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości wspólnej położonej w Warszawie przy ul. Skarbka z Gór 23, 23A-C, 25, 25A-C, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, o której mowa w art. 6 Ustawy o własności lokali (dalej UoWL).

Władzę uchwałodawczą we Wspólnocie Mieszkaniowej stanowią właściciele lokali podejmujący decyzje przekraczające zarząd zwykły. Dokumentem potwierdzającym prawo własności do lokalu jest odpis z księgi wieczystej lub notarialna umowa kupna lokalu.

Wspólną część nieruchomości stanowią grunt oraz części budynków, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia oraz obowiązki. Współwłaściciel części wspólnej nieruchomości ma prawo korzystać z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.

Przestrzeganie niniejszego regulaminu obowiązuje wszystkie osoby zamieszkujące stale (właściciele oraz najemcy) oraz przebywające czasowo na terenie nieruchomości (goście).

Wszystkie wymienione wyżej osoby będą zwane dalej użytkownikami.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

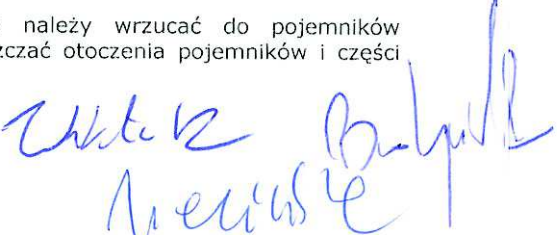
1. Użytkownicy osiedla mają prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem i nieutrudniający korzystania z niej innym użytkownikom.
2. Użytkownicy osiedla zobowiązani są dbać o części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania tj. klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.
3. Użytkownicy osiedla są zobowiązani utrzymywać lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym w zgodzie z istniejącymi w tym zakresie przepisami.
4. Użytkownicy balkonów, ogródków i tarasów są obowiązani dbać o ich czystość i estetyczny wygląd.

BEZPIECZEŃSTWO OSIEDLA

1. Nad zapewnieniem spokoju i bezpieczeństwa użytkowników osiedla czuwa ochrona. Ochrona ma charakter prewencyjno – odstraszający.
2. Ochrona ma obowiązek nie wpuszczać na teren nieruchomości osób niebędących użytkownikami lokali, chyba że osoby takie uzyskają zgodę użytkownika lokalu, do którego się udają. W takim przypadku wpuszczenie osób na teren nieruchomości następuje poprzez użycie domofonu lub udostępnienie przez ochronę miejsca parkingowego dla gościa na zasadach opisanych w rozdziale „Ruch drogowy i parkowanie samochodów”
3. Osiedle jest wyposażone w system kontroli dostępu w skład którego wchodzi:
 - a. System kontroli wjazdu/wyjazdu umożliwiający wjazd/wyjazd posiadaczom zarejestrowanych kart dostępowych z odpowiednimi uprawnieniami,
 - b. System kontroli wejścia/wyjścia składający się z bramofonu umożliwiającego wejście osobom posiadającym kartę dostępu lub kod dostępu, jak również komunikację z poszczególnymi lokalami z poziomu furtki lub pawilonu ochrony, z możliwością udostępniania wejścia na teren osiedla z poziomu lokalu.
4. Zatrudniane przez Wspólnotę Mieszkaniową ekipy remontowe i pracownicy firm dokonujących konserwacji mogą wejść na teren osiedla wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z administratorem osiedla. Powyższe postanowienie nie dotyczy sytuacji awaryjnych zagrażających życiu lub mieniu użytkowników osiedla. Każdy przypadek interwencji powinien być zgłoszony ochronie.
5. Zabrania się spożywania alkoholu na częściach wspólnych nieruchomości z wyłączeniem części przeznaczonych do ich wyłącznego użytku oraz altany grillowej.
5. Wszelkie przypadki naruszania porządku lub zagrażania bezpieczeństwu na osiedlu należy zgłaszać do ochrony osiedla lub administratora.
6. Ochrona jest zobowiązana do podjęcia natychmiastowej interwencji po otrzymaniu zgłoszenia w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem i postanowieniami niniejszego regulaminu.
7. Wszelkie przypadki nie wykonania przez ochronę zadań, do których została powołana należy zgłaszać do administratora.

SPRAWY PORZĄDKOWE

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.
2. Wszystkie osoby przebywające na terenie osiedla zobowiązane są do stosowania ogólnie przyjętych zasad i norm współżycia społecznego.
3. Wszelkie nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników przeznaczonych do tego celu w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników i części



- wspólnych nieruchomości. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami przed drzwi lokalu oraz składowania śmieci i nieczystości w częściach wspólnych nieruchomości poza miejscami do tego wyznaczonymi.
4. Korytarze i klatki schodowe należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
 5. Zabrania się wywieszania ogłoszeń. Gabloty zlokalizowane na klatkach schodowych służą wyłącznie do wywieszania informacji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej.
 6. Osoby pozbywające się nieczystości wielkogabarytowych zobowiązane są to uzgodnić z administratorem osiedla. Składowanie nieczystości dużych rozmiarów w komorach śmietnikowych jest niedopuszczalne. Gruz i inne odpady budowlane z prac remontowych użytkownik dokonujący remontu lub aranżacji lokalu zobowiązany jest usunąć na własny koszt i własnym staraniem, po uprzednim uzgodnieniu sposobu składowania i wywozu z administratorem nieruchomości.
 7. Zabrania się zanieczyszczania, dewastowania i niszczenia zieleni, ścian wewnętrznych i zewnętrznych budynków oraz innych elementów stanowiących część wspólną.
 8. Użytkownik osiedla zobowiązuje się do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z ich winy lub z winy pozostających pod ich opieką dzieci, gości lub zwierząt, w częściach wspólnych nieruchomości, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu bądź administratora, do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie. W przypadku gdy użytkownik, który dokonał szkody uchylił się od pokrycia kosztów wymienionych powyżej, Zarząd Wspólnoty ma obowiązek dochodzić pokrycia straty zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.
 9. Użytkownicy osiedla zobowiązani są do nie zakłócania spokoju innym użytkownikom.
 10. Wszelkie głośne i długotrwałe prace budowlane np. wiercenie, kucie, itp. związane z adaptacją, wykończeniem oraz remontami lokali mogą odbywać się w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 19.00 oraz w soboty w godzinach od 10.00 do 16.00.
 11. Zabrania się przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, cuchnących, ciekących w piwnicach, garażach, na korytarzach, na balkonach, tarasach i ogródkach.
 12. W celu zapewnienia bezpieczeństwa mienia i osób nie należy pozostawiać w miejscach ogólnodostępnych (np. klatkach schodowych, korytarzach) wózków dziecięcych, rowerów, itp.
 13. Samodzielne wchodzenie na dach i instalowanie anten indywidualnych na dachu jest niedopuszczalne.
 14. Zabrania się wykonywania przez Mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku, w tym instalowania jakichkolwiek elementów/urządzeń (np. anten, klimatyzatorów, daszków, reklam, krat, rolet zewnętrznych i innych) oraz zabudowy balkonów, loggi i tarasów na części nieruchomości wspólnej (dachu, elewacji, ogrodzenia itp.) bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.
 15. Poza terenem lokalu psy winny być wyprowadzane na smyczy. Zabrania się wyprowadzania psów na teren placu zabaw. Nieczystości pozostawione przez psy na terenie Wspólnoty użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie usunąć.
 16. Użytkownik zobowiązany jest zadbać by zwierzęta pozostające pod jego opieką i przebywające na terenie Wspólnoty nie zakłócały spokoju pozostałych użytkowników osiedla. Właściciele psów oraz wszelkich zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno - epidemiologicznych.
 17. Zabrania się wchodzenia na teren zbiornika retencyjnego, chodzenia po jego otoczeniu oraz innego jego użytkowania, niezgodnego z przeznaczeniem.
 18. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, w windach, w garażach oraz na terenie placu zabaw.
 19. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, trzepanie dywanów, obrusów, kocy itp.
 20. Całkowicie zabrania się na terenie osiedla mycia pojazdów oraz napraw mogących mieć jakikolwiek wpływ na zanieczyszczenie osiedla.

ZASADY KORZYSTANIA Z WÓZKOWNI

1. Pomieszczenia wspólnego użytkownika – tzw. wózkownie służą wszystkim użytkownikom lokali w danej klatce budynku do przechowywania, w pierwszej kolejności, wózków dziecięcych oraz wózków inwalidzkich.
2. Dopuszcza się przechowywanie w wózkowni rowerów i sanek pod warunkiem zaspokojenia potrzeb przechowywania wózków dziecięcych oraz wózków inwalidzkich.
3. Za rzeczy pozostawione w wózkowni odpowiada ich właściciel.
4. Przy użytkowaniu wózkowni zabrania się:
 - przechowywać motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, wybuchowych itp.
 - składowania rzeczy stanowiących pożywkę dla zwierząt,
 - przechowywać przedmiotów gnijących i rozkładających się,
 - wykonywać przeróbki wewnątrz pomieszczenia polegające np. na trwałym montażu regałów, półek i stałej zabudowy.

Ułata K...
Melinske

KONSERWACJA, NAPRAWY I REMONTY

1. Użytkownicy osiedla mają obowiązek zgłaszania usterek i awarii do administratora osiedla.
2. Obsługą instalacji w częściach wspólnych nieruchomości zajmują się wyłącznie oznaczone instytucje oraz konserwatorzy, zatrudnieni przez Wspólnotę.
3. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączenie lub wyłączenie instalacji oraz dokonywanie ich napraw jest niedopuszczalne za wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych członków Wspólnoty. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionych czynności użytkownik, o ile to możliwe, zobowiązany jest w pierwszej kolejności poinformować ochronę osiedla lub administratora.
4. Użytkownicy zobowiązani są na żądanie administratora udostępnić lokal w celu dokonania czynności związanych z naprawą, konserwacją lub remontem urządzeń części wspólnej nieruchomości. Czynności te mogą być wykonane tylko w obecności dorosłego użytkownika zajmującego dany lokal lub osoby upoważnionej przez właściciela lokalu.
5. Użytkownicy boksów w garażu, w których zlokalizowane są zawory instalacji wspólnej zobowiązani są do udostępnienia boksu w celu dokonania niezbędnych czynności w sytuacji awarii lub konserwacji instalacji lub wypożyczenia kluczy administratorowi do dorobienia.
6. W przypadku dokonywania remontów i napraw:
 - użytkownicy dokonujący remontów i napraw, są obowiązani przeprowadzić je tak, by w najmniejszym stopniu nie utrudniały korzystania z części wspólnych nieruchomości innym mieszkańcom;
 - pozostali użytkownicy, zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z należytym wyprzedzeniem;
 - ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymaga zgody Zarządu lub administratora i może być przeprowadzone pod nadzorem konserwatora zatrudnionego przez Wspólnotę pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia o tym fakcie pozostałych użytkowników.

RUCH DROGOWY I PARKOWANIE SAMOCHODÓW

1. Wszystkie drogi znajdujące się w obrębie osiedla są drogami dojazdowymi, są więc przeznaczone wyłącznie na dojazd do garaży i do miejsc postojowych dla gości.
2. Miejscami przeznaczonymi do parkowania są stanowiska postojowe w garażach jak również miejsca postojowe na terenie Osiedla oraz wyznaczone przez Wspólnotę Mieszkaniową miejsca dla gości.
3. Parkowanie pojazdów w miejscach do tego niewyznaczonych jest niedozwolone.
4. Na terenie nieruchomości wyznaczone są miejsca postojowe dla Gości. Gość wjedzie na teren Wspólnoty po uprzednim skontaktowaniu się ochrony z użytkownikiem lokalu. Gość otrzyma kartę wjazdu i informację, gdzie pojazd może być zaparkowany zgodnie z numerem na karcie. Gość zostanie przez ochronę poproszony o umieszczenie karty w miejscu widocznym za szybą pojazdu. Ochrona odnotuje nr rejestracyjny pojazdu gościa, numer budynku i lokalu, do którego udaje się gość. Po wydaniu wszystkich kart przyporządkowanych do miejsc dla gości ochrona nie wpuści następnych pojazdów dotąd, dopóki nie zwolni się któreś miejsce dla gości. Jeżeli gość pomimo wskazania mu miejsca do postoju, postawi pojazd w miejscu do tego niewyznaczonym, ochrona skontaktuje się z użytkownikiem lokalu, do którego przybył gość wzywając do usunięcia pojazdu z miejsca do tego niewyznaczonego.
5. Każde wyznaczone miejsce dla gości zostanie oznaczone numerem. Gość wjedzie na teren Wspólnoty po uprzednim skontaktowaniu się Ochrony z Właścicielem lub Najemcą lokalu. Gość otrzyma kartę wjazdu i informację, gdzie pojazd może być zaparkowany zgodnie z numerem na karcie. Gość zostanie przez Ochronę poinformowany o umieszczeniu karty w miejscu widocznym za szybą pojazdu. Ochrona Osiedla odnotuje nr rejestracyjny pojazdu gościa, numer budynku i lokalu, do którego udaje się Gość. Po wydaniu wszystkich kart przyporządkowanych do miejsc dla Gości Ochrona Osiedla nie wpuści następnych pojazdów dotąd, dokąd nie zwolni się któreś miejsce dla Gości. Jeżeli Gość pomimo wskazania mu miejsca do postoju, postawi pojazd w miejscu do tego niewyznaczonym, Ochrona Osiedla skontaktuje się z Właścicielem lub Najemcą lokalu, do którego przybył Gość wzywając do usunięcia pojazdu z miejsca do tego niewyznaczonego. W przypadku zlekceważenia wezwania, o którym mowa powyżej, a tym samym nie dostosowania się do postanowień niniejszego Regulaminu Wspólnota Mieszkaniowa może zastosować środki niezbędne do przywrócenia stanu zgodnego z Regulaminem.
6. Parkowanie na wyznaczonych i oznaczonych miejscach dla Gości jest możliwe:
 - a. Jednorazowo do 24h pod warunkiem dostępności miejsc i potwierdzenia zaproszenia Gości przez Właściciela/Najemcę lokalu
 - b. Powyżej 24h za zgodą administratora pod warunkiem dostępności miejsc i potwierdzenia zaproszenia Gości przez Właściciela/Najemcę lokalu
7. Ochrona ma prawo odmówić udostępnienia wjazdu na miejsce dla Gości w przypadku:
 - a. Braku wolnych miejsc,
 - b. Naruszenia przez użytkownika pojazdu zasad korzystania z miejsca postojowego,
 - c. Przekroczenia łącznego czasu postoju w wymiarze 96h przez Gości danego lokalu, liczonych w skali miesiąca kalendarzowego.

Ukto R. M. ...
Melissa

8. W przypadku wyczerpania ilości wolnych miejsc postojowych dla gości na terenie osiedla, kolejni zmotoryzowani goście nie będą wpuszczani na teren osiedla.
9. Wjazd na teren osiedla odbywa się na podstawie aktywnego pilota przypisanego do miejsca postojowego w garażu, karty wjazdu dla gości lub przepustki otrzymanej od administratora osiedla. Do jednego stanowiska postojowego przypisany jest jeden pilot.
10. Niedopuszczalny jest postój na częściach wspólnych nieruchomości poza miejscami wyznaczonymi do postoju powyżej 60 min. W przypadku konieczności dłuższego postoju i uzasadnionego interesu użytkownika lokalu tj. przeprowadzka, transport rzeczy o znacznym ciężarze i gabarycie, wjazd na teren osiedla musi zostać ustalony z ochroną. W każdym przypadku osoba żądająca wjazdu na teren osiedla obowiązana jest do poinformowania ochrony o nr bloku i lokalu, którego wjazd dotyczy. Ochrona odnotowuje w rejestrze wjazdów: godzinę wjazdu, nr rejestracyjny pojazdu oraz nr bloku i lokalu, którego wjazd dotyczy.
11. Pojazdy parkujące w miejscach do tego nie przeznaczonych będą oznakowywane poprzez naklejenie przez Ochronę pouczającej naklejki samoprzylepnej na szybie w widocznym miejscu i w sposób uniemożliwiający jej samoistne odpadnięcie, informującej właściciela lub użytkownika pojazdu o złamaniu regulaminu osiedla i popełnionym wykroczeniu drogowym, a w przypadku powtarzania się tego faktu, ochrona obiektu będzie sporządzała stosowną notatkę wraz z dokumentacją fotograficzną, po czym zawiadomienie o popełnionym wykroczeniu będzie kierowane do stosownych organów.
12. W przypadku awarii pilota użytkownik ma obowiązek niezwłocznie poinformować o tym fakcie ochronę lub administratora. Administrator jest w tej sytuacji zobowiązany do zamówienia nowego pilota, bądź naprawy dotychczasowego. Koszt wymiany pilota bądź jego naprawy spoczywa na użytkowniku z wyłączeniem okresu gwarancji. Na czas wymiany lub naprawy pilota, administrator przekazuje użytkownikowi przepustkę umożliwiającą wjazd/wyjazd na teren osiedla.
13. Każdy użytkownik pojazdu poprzez wjazd na teren Wspólnoty Mieszkaniowej wyraża zgodę na warunki niniejszego Regulaminu i zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień.
14. Wspólnota Mieszkaniowa nie ponosi odpowiedzialności za pojazdy oraz rzeczy stanowiące ich wyposażenie pozostawione na terenie części wspólnych nieruchomości.
15. Wspólnota Mieszkaniowa odpowiada jedynie za udowodnione szkody wyrządzone z winy umyślnej przez osoby działające w jej imieniu, jej pracowników lub pełnomocników. Szkody wymienione powyżej muszą być zgłaszane w każdym wypadku przed opuszczeniem terenu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota Mieszkaniowa nie odpowiada za szkody dokonane przez innych użytkowników lub osoby trzecie.
16. Użytkownik odpowiada za wszystkie zawinione szkody wyrządzone Wspólnocie Mieszkaniowej.
17. W przypadku naruszenia przez użytkownika postanowień dotyczących ruchu drogowego i parkowania, Wspólnota Mieszkaniowa może zastosować środki niezbędne do przywrócenia stanu zgodnego z regulaminem, w tym również szczególności poprzez zastosowanie trudno zmywalnej naklejki. Wspomniane środki zastosowane będą w szczególności w przypadkach pozostawienia pojazdu w miejscu do tego niewyznaczonym.
18. Kontrola spełnienia postanowień regulaminu przeprowadzana jest przez ochronę, Zarząd lub administratora.
19. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania znaków drogowych oraz stosowania się do wskazówek osób działających w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. W pozostałym zakresie stosuje się odpowiednie przepisy Prawa o Ruchu Drogowym.
20. W przypadku wynajęcia lub sprzedaży miejsca postojowego osobie nie będącej mieszkańcem osiedla, osoba wynajmująca lub sprzedająca zobowiązana jest zgłosić pisemnie ten fakt Administratorowi i Ochronie.

ZMIANY DOTYCZĄCE CZĘŚCI WSPÓLNEJ I ELEWACJI BUDYNKÓW

1. Wszelkie zmiany w instalacji osiedla oraz elewacji budynków są dopuszczalne wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody odpowiednich organów oraz Zarządu Wspólnoty.
2. Umieszczanie jakichkolwiek reklam na terenie osiedla jego ogrodzeniu jest dozwolone po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i podpisaniu umowy na wynajem powierzchni reklamowej. Zasilanie reklamy w energię elektryczną z nieruchomości wspólnej jest dozwolone za zgodą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i pod warunkiem pokrycia kosztów energii elektrycznej.

ZASADY KOMUNIKACJI Z ADMINISTRATOREM OSIEDLA I ZARZĄDEM WSPÓLNOTY

1. Użytkownicy osiedla zobowiązani są zgłaszać wszelkie usterki i problemy związane z bieżącą eksploatacją osiedla do administratora.
2. Użytkownicy mogą zgłaszać swoje opinie dotyczące wszelkich aspektów funkcjonowania Wspólnoty do Zarządu Wspólnoty:
 - za pomocą poczty elektronicznej;
 - na piśmie – pozostawiając wiadomość w biurze Administratora lub w skrzynce Administracyjnej;
 - bezpośrednio do Członków Zarządu w trakcie ich dyżurów;
3. Wszelkie przypadki naruszenia porządku na osiedlu należy zgłaszać do administratora.
4. Przypadki nie wywiązywania się administratora z zadań określonych w regulaminie należy zgłaszać do Zarządu Wspólnoty.

*Ukto R. Budynek
Melis*