

Regulamin porządku domowego

uwzględniający zasady użytkowania lokali, użytkowania garażu oraz zasady współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej Własnościowej (SMW) JEDNOŚĆ w Warszawie

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Regulamin określa szczegółowe zasady porządku domowego, użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych, wielostanowiskowego garażu podziemnego oraz zasady współżycia mieszkańców w budynku należącym do SMW JEDNOŚĆ w Warszawie, zgodnie z §64 ust.16 Statutu Spółdzielni.
2. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem członków SMW JEDNOŚĆ oraz innych mieszkańców i użytkowników lokali, jak również administracji Spółdzielni.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki służb etatowych Spółdzielni, użytkowników lokali oraz wszystkich 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,
 - parkowania pojazdów,
 - podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami lokali.

Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo w nim przebywające.

4. Członek Spółdzielni, który otrzymał przydział lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu lub z którym zawarto umowę przeniesienia własnościowego prawa do tego lokalu lub garażu oraz najemcy takich lokali w Spółdzielni, korzystają z nich na warunkach określonych w statucie Spółdzielni oraz niniejszym regulaminie.

II. Zasady porządku domowego.

§ 2.

1. Mieszkańcy mają swobodę dysponowania lokalami w granicach określonych posiadanymi prawami, jednak lokal może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, zaś użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania praw pozostałych mieszkańców, określonych zarówno w niniejszym regulaminie, jak i wynikających z innych przepisów rangi ustawowej, oraz z zasad współżycia społecznego
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zapewnić możliwość użytkowania lokali mieszkańcom i użytkownikom, zgodnie z ich funkcją i przeznaczeniem.
3. Do **obowiązków Zarządu** Spółdzielni w szczególności **należy**:
 - 1) zapewnienie należytego stanu technicznego i sanitarnego budynków, urządzeń i instalacji oraz pomieszczeń ogólnego użytku i otoczenia,
 - 2) wyposażenie budynku w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków oraz w sprzęt sanitarno – porządkowy i przeciwpożarowy,
 - 3) zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń ogólnego użytku (piwnic, garaży itp.) oraz utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i na zewnątrz budynku,
 - 4) zapewnienie właściwej komunikacji na ciągach pieszych, szczególnie w warunkach zimowych,
 - 5) oznaczenie poszczególnych części budynku poprzez umieszczenie na nich tablic informacyjnych z nazwą ulicy i numerem porządkowym,
 - 6) umieszczenie na klatkach schodowych, w należycie oświetlonym miejscu, tablic lub gablot z wykazem zawierającym :

- adres i telefon gospodarza domu,
- dni i godziny funkcjonowania biura Spółdzielni,
- dni i godziny przyjęć członków Zarządu,
- kartę informacyjną z numerami służb miejskich,
- instrukcję przeciwpożarową.

7) prowadzenia strony www spółdzielni i na bieżącej jej aktualizacji.

§ 3.

1. **Utrzymanie porządku i czystości** na terenie budynku Spółdzielni i ich otoczenia oraz dozоровanie budynków należy do **obowiązków gospodarza domu**.
2. Ewentualne uwagi na temat pracy gospodarza domu, użytkownicy lokali zgłaszają do Zarządu Spółdzielni.

§ 4.

W sprawach dotyczących porządku, czystości, stanu sanitarnego i ochrony przeciwpożarowej Zarząd Spółdzielni może wydawać doraźne polecenia i zalecenia, których wykonanie jest dla mieszkańców i najemców, obowiązkowe.

§ 5.

Mieszkańcy – członkowie Spółdzielni i najemcy oraz użytkownicy lokali użytkowych są zobowiązani do współpracy z Zarządem Spółdzielni i gospodarzem domu w zakresie dbałości o czystość, porządek oraz estetyczny wygląd budynków i otoczenia.

§ 6.

Do **obowiązków użytkowników lokali** – członków Spółdzielni i najemców – **należy** :

- 1) utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokali od strony klatki schodowej, a przypadku użytkowników lokali użytkowych, witryn i drzwi zewnętrznych,
- 2) utrzymanie czystości na balkonach, a w okresie zimy usuwanie z nich śniegu i lodu,
- 3) usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się przed drzwiami wejściowymi do lokali, również pod wycieraczkami,
- 4) **użytkowanie miejsc postojowych** w garażu wielostanowiskowym i dojazdów do nich zgodnie z otrzymanym przydziałem lub innym tytułem prawnym, oraz w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych użytkowników; w tym w szczególności:
 - zasadą jest, że wjazd do garaży odbywa się bramą od strony ul. Metalowców, a wyjazd bramą od strony ul. Rożnowskiej,
 - **parkowanie pojazdów poza wyznaczonymi w tym celu miejscami postojowymi jest zabronione** i skutkuje wywozem na koszt właściciela pojazdu

§ 7.

1. Zabronione jest wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna i balkony, jak również wykładanie pożywienia dla ptaków w obrębie budynku Spółdzielni.
2. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców jakichkolwiek czynności, mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku. Sprawcy zobowiązani są do przywrócenia stanu poprzedniego pomieszczeń lub urządzeń – na swój koszt.
3. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników zlokalizowanych na dziedzińcu. W przypadku rozsypania się wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatce schodowej, osoba za niego odpowiedzialna zobowiązana jest do uporządkowania zanieczyszczonego miejsca.
4. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych, w piwnicach i garażu podziemnym.
5. Gruz budowlany oraz ramy okienne użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie na wysypisko.
6. Użytkownicy lokali, przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz terenów zewnętrznych spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia.

[Handwritten signature]

§ 8.

Zabrania się trzepania dywanów, chodników itp. z okien i balkonów i uciążliwego czyszczenia przedmiotów na balkonach, klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 9.

1. Zabrania się pozostawiania w ciągach komunikacyjnych, tzn. na patio, w piwnicach, klatkach schodowych, na strychach i w garażu żadnych przedmiotów, np. rowerów, mebli, wózków itp. Ciągi komunikacyjne muszą pozostać drożne ze względu m.in. na bezpieczeństwo przeciwpożarowe.
2. Zabronione jest przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynków i naruszających ich estetykę.
3. Zabronione jest palenie papierosów na klatkach schodowych

§ 10.

1. W garażu i w piwnicach zabrania się :
 - 1) przechowywania przedmiotów łatwopalnych i wybuchowych (np. benzyna, oleje, butle z gazem itp.) oraz rzeczy łatwo psujących się, gnijących, mogących stanowić pożywienie dla szczurów, myszy i insektów,
 - 2) używania otwartego ognia i zadymiania pomieszczeń, palenia papierosów,
 - 3) trzymania i karmienia zwierząt,
 - 4) przechowywania mebli, materiałów budowlanych i innych rzeczy na miejscach postojowych,
 - 5) pozostawiania na kanałach wentylacyjnych śmieci oraz używania ich jako półek,
 - 6) używania przepustnic kanałów wentylacyjnych jako wieszaków,
2. Po wyjściu z piwnicy lub garażu należy zgasić światło.
3. W przypadku podnajmowania miejsca postojowego, właściciel stanowiska obowiązany jest do poinformowania Zarządu i przekazania danych osoby podnajmującej (imię i nazwisko, nr rejestracyjny samochodu, kontakt telefoniczny).

§ 11.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest poszanowanie mienia, szacunek i spokój.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do zachowywania się na terenie domów w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom, w szczególności rodzice powinni zwracać uwagę na zachowanie dzieci.
3. W godzinach od 22.00 do 6.00 na terenie osiedla obowiązuje cisza nocna. W tym czasie mieszkańcy zobowiązani są do wyciszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz innych tego typu urządzeń, a także powstrzymania się od wszelkich innych czynności, powodujących nadmierny hałas.
4. Prace remontowe w lokalach mogą być prowadzone w godzinach: 8.00-17.00 od poniedziałku do piątku, oraz 9.00-14.00 w soboty.

W dni świąteczne, oraz 24.12, 31.12, 1-3.05, obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośniejszych prac przez całą dobę.

5. O urządzaniu w mieszkaniu uroczystości wydarzeń mogących powodować natężony hałas należy uprzedzić najbliższych sąsiadów.
6. W razie dostaw mebli lub innych towarów (np. AGD), użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego oczyszczenia terenu i klatki schodowej z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę.
7. Uszkodzenia budynku (ścian, schodów, okien, drzwi, elewacji itp.) spowodowane transportem, remontem lub umyślnym działaniem skutkuje obciążeniem finansowym sprawcy.
8. Zbędne stare urządzenia techniczne, sprzęt RTV i AGD należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.
9. O miejscach i terminach wywozu przedmiotów wielkogabarytowych informuje Zarząd spółdzielni w gablotach oraz na stronie www i w biurze spółdzielni. Należy je wystawiać wyłącznie w terminach podanych przez Zarząd spółdzielni.

§ 12.

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców i nie zakłócają spokoju.
2. Osoby posiadające psa są zobowiązane do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa w pomieszczeniach ogólnego użytku i na terenie otoczenia budynków, administrowanych przez Spółdzielnię.
3. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia u zwierząt choroby zakaźnej.
4. Psy należy wyprowadzać na smyczy, zaś psy ras niebezpiecznych lub mogące wzbudzać strach – również w kagańcu.
5. Na terenie budynku Spółdzielni zabrania się zorganizowanej hodowli zwierząt futerkowych i ptaków zgodnie z ustawą o ochronie zdrowia zwierząt i zwalczaniu chorób zakaźnych.

§ 13.

Gabloty, szafki reklamowe i szyldy mogą być zainstalowane na, oraz w budynkach Spółdzielni dopiero po uprzednim wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółdzielni.

II. Zasady użytkowania lokali.

§ 14.

1. Przekazanie lokali mieszkalnych w wyniku transakcji kupna-sprzedaży lub analogicznych, dokonywane jest pomiędzy stronami transakcji, ale z obowiązkowym przekazaniem do wglądu administracji Spółdzielni protokołu przekazania podpisanego przez wszystkie strony transakcji.
2. Przydzielony przez Spółdzielnię lokal lub stanowisko garażowe może być użytkowany wyłącznie na cele określone w decyzji o przydziale, umowie przeniesienia własnościowego prawa do lokalu lub garażu lub w umowie najmu.
3. Wykonywanie w lokalu mieszkalnym pracy zawodowej, związanej z obowiązkiem oznaczenia miejsca wykonywania tej pracy, wynikającym z przepisów powszechnych, wymaga poinformowania Zarządu Spółdzielni.

§ 15.

1. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży są uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w piśmie informującym o wysokości opłat.
2. Mieszkańcy oraz najemcy lokali użytkowych **nie mogą dokonywać potrąceń swoich należności od Spółdzielni z należnych Spółdzielni czynszów** za użytkowanie lokali.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany utrzymywać przekazany mu lokal mieszkalny w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Na członku Spółdzielni spoczywają w tym zakresie następujące obowiązki :
 - 1) malowanie sufitów i ścian lokalu wraz z reperacją tynków,
 - 2) malowanie drzwi lokalu, grzejników, rur i innych urządzeń w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - 1) naprawa i wymiana podłóg,
 - 2) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, polegająca na usuwaniu drobnych uszkodzeń, powstałych w wyniku użytkowania lokalu,
 - 3) uzupełnianie oszklenia okien, drzwi i innych elementów naświetlenia lokalu.
 - 4) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych, elektrycznych i gazowych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 5) udrażnianie przewodów odpływowych w lokalu i poza lokalem, jeżeli członek spółdzielni, osoby przebywające w jego lokalu lub najemca lokalu spowodował utratę drożności (zapchanie się) tych przewodów.

§ 17.

Podstawowy zakres obowiązków spoczywających na Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawę głównych przewodów i pionów instalacyjnych do zabezpieczeń zewnętrznych lokalu,
- 2) naprawy polegające na usunięciu skutków awarii wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni

§ 18.

W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych, zarówno w lokalach jak i w budynkach lub ich otoczeniu, mieszkańcy powinni niezwłocznie poinformować o tych zdarzeniach gospodarza domu lub administrację Spółdzielni, podejmując jednocześnie, w miarę możliwości, działania zmierzające do zmniejszenia ewentualnych szkód.

§ 19.

Obowiązki w zakresie zabezpieczenia powierzchni ogólnego użytku przed ubytkiem ciepła przez odpowiednie uszczelnienie otworów okiennych i drzwiowych należą do Administracji Spółdzielni.

§ 20.

Wszelkie przeróbki, remonty, przebudowy i modernizacje w lokalach mieszkalnych, mogące spowodować naruszenie konstrukcji budynku lub ingerencję w części wspólne obiektu, mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz właściwych urzędów i instytucji.

Przykłady prac, które wymagają:

- A) zgody Spółdzielni
- przebudowa balkonu,
 - prace powodujące ingerencję w strop, podłogi, ściany
 - wymiana zewnętrznych okien i drzwi
 - instalacje klimatyzatorów
 - założenie krat na zewnątrz okien

B) poinformowanie Spółdzielni o:

- wymiana instalacji elektrycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, ciepłowniczych.

Służby techniczne Spółdzielni mają prawo kontrolować sposób i zakres wykonywania zgłoszonego remontu.

§ 21.

1. Niedozwolone jest naprawianie we własnym zakresie bezpieczników i instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach i na strychach ogólnego użytku).
2. Niedozwolone jest używanie urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programów telewizyjnych i radiowych.

§ 22.

Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy mieszkańca (np. pozostawienie odkręconego kranu i zalanie wodą lokalu położonego niżej itp.) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten CB, krótkofalowych i innych instalacji (internetowych) na dachu lub elewacji jest dozwolone przez osoby do tego uprawnione, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Wysokość opłat za korzystanie z powierzchni budynku, na której zamontowana jest antena będzie ustalona przez Spółdzielnię i zawarta w umowie. Ewentualne szkody spowodowane w poszyciu dachowym z powodu niewłaściwego montażu urządzeń oraz braku konserwacji ponosi użytkownik ww. urządzenia.

§ 23.

1. Administracji Spółdzielni przysługuje prawo kontrolowania stanu technicznego lokali jak również prawidłowości ich użytkowania.
2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest nieodpowiedni, Zarząd Spółdzielni ma obowiązek wezwać członka Spółdzielni do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając mu lub uzgadniając odpowiedni termin.

3. W przypadkach uzasadnionych stanem wyższej konieczności (np. pożar, zalanie wodą itp.) w razie nieobecności członka Spółdzielni lub najemcy, przedstawiciele Zarządu Spółdzielni mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu w celu zapobiegnięcia powstaniu szkód.
4. Członek Spółdzielni jest obowiązany na żądanie Zarządu Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych do utrzymania w należyтым stanie technicznym budynku i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji.

IV. Zasady współżycia mieszkańców.

§ 24.

Mieszkańcy powinni dążyć do zgodnego współżycia i unikania wszelkich sytuacji konfliktowych, mogących powodować nieporozumienia i spory sąsiedzkie oraz przejawiać życzliwy i taktowny stosunek do innych mieszkańców budynku.

§ 25.

Spory i nieporozumienia między mieszkańcami, wymagające mediacji lub rozstrzygnięcia, mogą być rozpatrywane przez specjalnie powołaną przez Radę Nadzorczą Komisję Mediacyjną. (np. pełnomocnik RN plus Radca Prawny)

§ 26.

Wobec mieszkańców naruszających uporczywie postanowienia regulaminu będą stosowane procedury przewidziane w Statucie Spółdzielni, niezależnie od ich odpowiedzialności, wynikającej z innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 27.

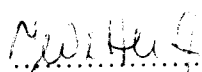
Skargi i wnioski dotyczące pracy administracji Spółdzielni i jej pracowników będą rozpatrywane przez Radę Nadzorczą w terminie 14 dni.

V. Postanowienia końcowe.

§ 28.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Własnościowej JEDNOŚĆ w Warszawie w dniu 30.08.2022r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc REGULAMIN użytkowania lokali, porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w SMW JEDNOŚĆ z dnia 11.06.2007r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ:


.....
Jadwiga Wittliff

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ:


.....
Elżbieta Zepp