

Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

- I. **Podstawa prawna:** ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982r., nr 30 poz. 210 z późn. zm.), ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., poz. 1222, z późn. zm.), Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu regulują obowiązki użytkowników lokali będących w zasobach Spółdzielni, w zakresie ochrony majątku Spółdzielni i użytkowników lokali oraz utrzymania porządku i czystości.
2. Do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu zobowiązani są użytkownicy lokali oraz osoby przebywające na terenie zasobów SM „Centrum I”.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się: członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, najemcę lokalu, osobę wspólnie zamieszkującą oraz inne osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym bez tytułu prawnego.
4. Członkowie SM „Centrum I”, właściciele lokali niebędący członkami oraz posiadacze praw do lokali, są odpowiedzialni, w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za zachowania osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu lub osób przebywających na terenie nieruchomości na ich zaproszenie lub korzystających z lokalu za ich zgodą.
5. Użytkownik lokalu odpowiada za szkody wyrządzone w mieniu należącym do SM „Centrum I”. Za szkody wyrządzone w mieniu należącym do SM „Centrum I” przez nieletnich ponoszą odpowiedzialność ich rodzice lub opiekunowie prawni.

III. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego lokali, czystości i estetyki budynków oraz otoczenia.

§ 2.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarno-higieniczny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, piwnice itp.).
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dokonywania napraw i konserwacji wewnątrz zajmowanego lokalu oraz w innych przydzielonych pomieszczeniach, tj. w szczególności do: naprawy i konserwacji okien (z zachowaniem dotychczasowego wyglądu bez ingerencji w elewację) i drzwi, a także ich wymiany na własny koszt, naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, dbania o drożność przewodów kanalizacyjnych (odpływowych) oraz dbania o stan instalacji elektrycznej lokalu.

§ 3.

1. Wszelkie przeróbki w lokalu, a zwłaszcza instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zabudowa balkonów, wymiana drzwi i okien, itp. mogą być dokonywane po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek.

2. Nie dopuszcza się naruszania elementów konstrukcyjnych budynku (ścian, stropów, słupów, belek, podciągów).
3. Obudowa ścian w lokalu glazurą i innymi okładzinami, powinna być wykonana w sposób umożliwiający swobodny dostęp do wykonywania napraw i wymiany instalacji oraz urządzeń sanitarnych, wodnych, gazowych i elektrycznych.

§ 4.

1. Lokal powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i braku skutecznego sprzeciwu właściwego organu administracji państwowej, zgodnie z Prawem budowlanym, a także zgody innych organów administracji państwowej, jeżeli wymagają tego właściwe przepisy prawa.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, której przysługuje prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga uzyskania zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby o których mowa, zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Członek SM „Centrum I” oraz osoba, niebędąca członkiem, która posiada prawo do lokalu, zobowiązany jest m.in. do:
 - 1) zawiadamiania Spółdzielni pisemnie o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 2) zawiadamiania Spółdzielni pisemnie o wynajęciu lokalu lub oddaniu w bezpłatne używanie,
 - 3) zawiadamiania Spółdzielni pisemnie o zamiarze lub prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu wraz ze wskazaniem rodzaju tej działalności.

§ 5.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali, zabronione jest: instalowanie na dachach i elewacjach budynku jakichkolwiek urządzeń, a w tym w szczególności anten telewizyjnych lub radiowych, przyłączanie jakichkolwiek urządzeń elektrycznych do instalacji elektrycznej wspólnego użytku, instalowanie dodatkowego oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych i gospodarczych bez pisemnej zgody Spółdzielni, naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu (np. w piwnicach, na klatkach schodowych itp.).

§ 6.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody sytuacji niebezpiecznej dla zdrowia i życia innych osób zamieszkałych w budynku, użytkownik lokalu jest obowiązany na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu. Jeżeli użytkownik odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Użytkownik lokalu powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także odczytów stanu urządzeń pomiarowych. W razie stwierdzenia, że stan techniczno-

sanitarny lokalu jest nieodpowiedni, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika do doprowadzenia go do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.

3. Koszty usuwania szkód powstałych z winy użytkownika lokalu, obciążają użytkownika lokalu.
4. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w lokalach w czasie nieobecności użytkowników lokali i konieczności usunięcia awarii, użytkownicy lokali są zobowiązani podać do Spółdzielni aktualne numery telefonów, a w przypadku dłuższej nieobecności adres kontaktowy.

§ 7.

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnodostępnych w budynkach SM „Centrum I” tj. w szczególności: na klatkach schodowych, w windach, korytarzach, pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz w otoczeniu budynku.
2. Zabronione jest:
 - 1) wykonywanie przez użytkowników lokali czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie miejsc służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - 2) karmienie ptaków na parapetach okien, balkonów i loggii,
 - 3) wrzucanie do zsyków, śmieci i przedmiotów, których gabaryty mogą spowodować jego zapchanie oraz gruzu, jak również wylewanie płynów do zsypu,
 - 4) umieszczanie na ścianach zewnętrznych budynków i drzwiach wejściowych do budynku oraz wewnątrz budynków, na klatkach schodowych oraz w windach, materiałów reklamowych lub ulotek, chyba że użytkownik lokalu uzyskał na powyższe pisemną zgodę Spółdzielni,
 - 5) używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego i Internetu.
3. Odpady komunalne należy wносить w workach do zsyków lub pojemników na odpady ustawionych w pomieszczeniach na odpady znajdujących się w budynku.
4. Zgodnie ze zgłoszonymi deklaracjami, odpady komunalne należy segregować i odpowiednio umieszczać w oznakowanych pojemnikach służących do selektywnej zbiórki odpadów.
5. Wszelkie odpady budowlane niebędące odpadami komunalnymi (np. gruz, płytki, stare okna i drzwi), użytkownicy lokali zobowiązani są wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt. Zabrania się wyrzucania tych odpadów do pojemników na odpady komunalne.
6. Odpady gabarytowe należy wystawiać do wywiezienia w wyznaczonych miejscach i terminach odbioru gabarytów, zgodnych z zawiadomieniami publikowanymi przez Spółdzielnię.
7. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci, pozostałości po przeprowadzonym remoncie lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczony teren.
8. W razie dostaw mebli lub innych towarów, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego oczyszczenia klatki schodowej i windy z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę.

§ 8.

1. Podlewanie roślin na balkonach i parapetach powinno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku i okna lokali położonych niżej, nie uległy zalaniu wodą.
2. Rośliny umieszczone na balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Ze względu na możliwość zniszczenia elewacji oraz bezpieczeństwo, zabrania się montażu skrzynek z kwiatami na zewnętrznych parapetach okiennych.
4. W okresie zimowym należy usuwać z parapetów okiennych i balkonów, śnieg i lód.
5. Reklamy, szyldy i klimatyzatory mogą być instalowane na budynku, po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Instalowanie krat na oknach, balkonach i loggiach oraz zabudowa balkonów i loggii, wymaga uzyskania przez użytkownika lokalu pisemnej zgody Spółdzielni, a po uzyskaniu ww. zgody, braku skutecznego sprzeciwu właściwego organu administracji państwowej, zgodnie z Prawem budowlanym, a także zgody innych organów administracji państwowej, jeżeli wymagają tego właściwe przepisy prawa.

IV. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 9.

1. Użytkowników lokali obowiązuje ściśle przestrzeganie ogólnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.
2. W razie zaistnienia pożaru należy niezwłocznie, w pierwszej kolejności odciąć dopływ energii elektrycznej i gazu, następnie powiadomić o pożarze Straż Pożarną, dyżurnego portiera i Spółdzielnię oraz przystąpić do ewakuacji osób i mienia z zagrożonego pożarem miejsca.
3. Instrukcje przeciwpożarowe umieszczone są przez Spółdzielnię na tablicach ogłoszeń we wszystkich budynkach.

§ 10.

Zabrania się:

1. używania otwartego ognia na balkonach i loggiach, a także palenia papierosów lub innych wyrobów tytoniowych w piwnicach oraz pomieszczeniach ogólnie dostępnych (klatkach schodowych, korytarzach, windach, suszarniach itp.),
2. używania rożen (grilla) na balkonach, loggiach i w otoczeniu budynków Spółdzielni,
3. przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, benzyny, gazu w butlach, środków chemicznych (żrących, cuchnących i toksycznych), itp. w lokalach, piwnicach, na balkonach, loggiach, oraz w pomieszczeniach ogólnie dostępnych,
4. zatykania lub zaklejania otworów w przewodach kominowych i wentylacyjnych,
5. podłączania do istniejących przewodów wentylacyjnych wyciągów kuchennych, wentylatorów i innych urządzeń mogących zakłócić prawidłowe działanie systemu wentylacji,
6. przechowywania motorowerów i motocykli na klatkach schodowych i korytarzach.

V. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie poszanowania życia innych mieszkańców.

§ 11.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do poszanowania spokoju innych mieszkańców.

2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 06.00.
3. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizorów i innych urządzeń audiowizualnych, a także śpiewanie, nie może zakłócać spokoju innym użytkownikom lokali.
4. Prace remontowe, z którymi związany jest hałas bądź inne uciążliwości mogące mieć wpływ na korzystanie z lokali przez innych mieszkańców, należy prowadzić w godzinach od 08.00 do 20.00, z wyłączeniem niedziel oraz świąt.
5. W pomieszczeniach ogólnodostępnych (np. klatkach schodowych, korytarzach itp.) zabronione jest spożywanie napojów alkoholowych i środków odurzających oraz gromadzenie się osób zakłócających spójność i porządek.
6. Trzepanie dywanów może odbywać się jedynie w miejscach do tego przeznaczonych; niedozwolone jest trzepanie pościeli, ścierek itp. przez okna, na balkonach czy klatkach schodowych.

§ 12.

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie psa, kota i innych zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy o ochronie zwierząt, o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz nie zakłóca spokoju użytkownikom lokali. Posiadacze zwierząt są zobowiązani do:
 - 1) zagwarantowania zwierzętom odpowiedniej opieki,
 - 2) przestrzegania przepisów sanitarno –epidemiologicznych i weterynaryjnych,
 - 3) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych,
 - 4) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych lub innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku,
 - 5) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.
2. Osoby posiadające psa zobowiązane są w szczególności do:
 - 1) wyprowadzania go na smyczy, a w kagańcu, jeżeli wynika to z obowiązujących przepisów,
 - 2) przestrzegania obowiązkowego szczepienia przeciwko wściekliźnie.
3. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta, ponoszą odpowiedzialność ich właściciele.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 13.

Celem zapewnienia bezpieczeństwa, zobowiązuje się użytkowników lokali do: zamykania drzwi wejściowych w budynkach wyposażonych w domofony, zamykania drzwi wejściowych do piwnic oraz gaszenia świateł po wyjściu z piwnicy, niezwłocznego powiadamiania stosownych służb (Straży Miejskiej, Policji, Straży Pożarnej) o stwierdzonych zagrożeniach w budynku, w tym zagrożeniach porządku publicznego itp.

§ 14.

W przypadku nieprzestrzegania Regulaminu, użytkownicy lokali podlegają sankcjom wynikającym z przepisów obowiązujących w Spółdzielni, jak również innych obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in. Kodeksu wykroczeń czy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.11.2016r. uchwałą nr 124/2016 z dnia 24.11.2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marcin Wawrzyniak

5

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zdzisław Goss

Uchwała Nr. ¹²⁴ / 2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

z dnia 24 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego SM „Centrum I”
w Warszawie**

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 68 ust. 2 pkt 19) Statutu Spółdzielni uchwała Regulamin porządku domowego SM „Centrum I” w Warszawie. Tekst ww. regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

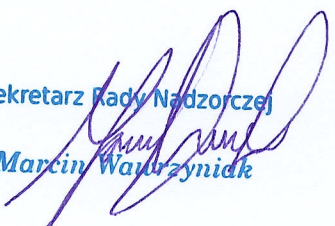
§ 2

Traci moc Regulamin Porządku Domowego SM „Centrum I” w Warszawie z dnia 20 maja 2014r., uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20 maja 2014r. Uchwałą Nr 45/2014.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

w głosowaniu uczestniczyło ¹⁵ członków Rady Nadzorczej
za podjęciem Uchwały głosowało ¹³ członków Rady Nadzorczej
przeciw podjęciu Uchwały głosowało ¹ członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marcin Wawrzyniak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zdzisław Goss