
REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
I UŻYTKOWANA LOKALI ORAZ
POMIESZCZEŃ UŻYTKOWYCH
w Międzyzakładowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Warszawscy Budowlani”

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej MSM „Warszawscy Budowlani

Nr 8/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 roku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Użytkownicy lokali powinni dbać o utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń znajdujących się w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Warszawscy Budowlani”, zwanej dalej Spółdzielnią.

§2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, higieny oraz estetyki budynków i ich otoczenia, jak również zapewnienie warunków zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
2. Regulamin określa prawa i obowiązki użytkowników wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, tj. lokali mieszkalnych, pomieszczeń użytkowych, innych pomieszczeń należących do Spółdzielni oraz garaży.
3. Przez użytkowników, o których mowa w ust. 2, określanych w dalszej części niniejszego Regulaminu zamiennie jako użytkownicy lokali/pomieszczeń lub użytkownicy, rozumie się: osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z osobą posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoby korzystające z pomieszczeń Spółdzielni na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią.
4. W zakresie objętym postanowieniami niniejszego Regulaminu użytkownicy o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu odpowiedzialni są za wszystkie osoby korzystające z lokalu oraz za podnajemców, gości itp.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§3

1. W ramach wnoszonych przez użytkowników comiesięcznych opłat z tytułu użytkowania lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania napraw n/w przewodów instalacyjnych znajdujących się wewnątrz lokali (w tym przechodzących przez lokal):
 - a) przewodów instalacji gazowej z wyłączeniem odbiorników (kuchenki gazowe, itp.) oraz instalacji gazowych zmienionych i wykonanych indywidualnie przez użytkownika bez zgody Spółdzielni, w tym wykonanych z miedzi.
 - b) pionowych przewodów instalacji wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, cyrkulacji do zaworu przy wodomiarze - z wyłączeniem wodomierzy i odbiorników (baterii, wanien, umywalk, zlewozmywaków, dolnoprłuków, misek ustępowych itp.),
 - c) pionowych przewodów kanalizacyjnych, z wyłączeniem poziomów i podejść do odbiorników;
 - d) przewodów instalacji elektrycznej do tablic bezpiecznikowych w lokalu, z wyłączeniem tych tablic i bezpieczników;
 - e) instalacji centralnego ogrzewania wraz z elementami składowymi tej instalacji, z wyłączeniem ciepłomierzy oraz grzejników, zaworów, głowic termostatycznych zainstalowanych indywidualnie przez użytkownika lokalu.
 - f) instalacji wentylacyjnej do krat wentylacyjnych w lokalu, z wyłączeniem wentylatorów mechanicznych;
 - g) domofonów, (z wyłączeniem aparatów znajdujących się wewnątrz lokali), o ile instalacja ta została przyjęta przez Spółdzielnię do konserwacji, a użytkownicy wnoszą opłaty na ten cel;
2. W przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznych instalacji wymienionych w ust. 1 z powodu zakrycia tych instalacji przez użytkownika lokalu glazurą, zabudową, boazerią, meblami itp., wszelkie koszty spowodowane i związane z w/w utrudnionym dostępem ponosi użytkownik. W przypadku, gdy obowiązek naprawy należy do Spółdzielni, nie ponosi ona odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia wyposażenia utrudniającego dostęp do elementów naprawianych. Do demontażu tego wyposażenia zobowiązani są użytkownicy lokali.

3. W przypadku uszkodzeń instalacji i urządzeń wymienionych w ust. 1 powstałych z przyczyn leżących po stronie użytkownika, naprawa następuje na jego koszt.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do usuwania szkód powstałych wewnątrz lokali wynikłych z wadliwego działania instalacji wyszczególnionych w ust. 1 oraz powstałych wskutek niewykonania remontu - konserwacji lub szkód powstałych podczas ich naprawy, z zastrzeżeniem zawartym w treści § 4 ust. 2 oraz w § 10 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
5. Usuniecie usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych regulują ogólnie obowiązujące przepisy prawa dotyczące gwarancji i rękojmi.

§4

1. Spółdzielnia jest zobowiązana dbać o prawidłowy stan techniczny budynków i ich otoczenia, a w szczególności:
 - a) zapewniać szczelność dachów;
 - b) utrzymywać w należytym stanie elewację zewnętrzną budynku, w tym balkony z wyłączeniem posadzek, schodki na balkonach w zabudowach balkonów oraz malowania ścian wewnętrznych balkonów i balustrad i malowania wnętrz balkonów);
 - c) utrzymywać w pełnej sprawności technicznej w częściach wspólnych budynków instalacje : gazowe, wentylacyjne, odgromowe, centralnego ogrzewania i instalacje zimnej i ciepłej wody, cyrkulacji oraz instalacje elektryczne;
 - d) zabezpieczać klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku przed utratą ciepła;
 - e) konserwować i naprawiać urządzenia techniczne w budynkach należące do Spółdzielni;
 - f) wymieniać stolarkę okienną w częściach wspólnych budynków - po komisyjnym stwierdzeniu naturalnego jej zużycia;
 - g) dokonywać wymiany żarówek, świetlówek, gniazd elektrycznych, wyłączników itp. w częściach wspólnych budynków;
 - h) zapewniać bezpieczeństwo przeciwpożarowe w częściach wspólnych budynków;
 - i) zapewniać prawidłowy stan techniczno-sanitarny urządzeń zabawowych i sportowo-rekreacyjnych;
 - j) dbać o drogi dojazdowe, chodniki;
 - k) konserwować i naprawiać urządzenia wjazdowe.

§5

1. Spółdzielnia zobowiązana jest:
 - a) zapewniać dostawę do lokali wszystkich przewidzianych mediów, z wyłączeniem dostarczania ciepłej wody dla lokali, za które nie są wnoszone opłaty z tytułu ich użytkowania, chyba, że uchwały Rady Nadzorczej w tej sprawie będą stanowiły inaczej,
 - b) zapewnić możliwość utrzymywania w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynków temperatury określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących normach (z wyłączeniem lokali, w których użytkownicy dokonali samowolnej przeróbki instalacji centralnego ogrzewania, wymiany grzejników, itp.).

§6

1. Spółdzielnia zobowiązana jest:
 - a) przeprowadzać doraźne i okresowe kontrole stanu techniczno-sanitarnego budynków i lokali oraz zgodności ich użytkowania z przeznaczeniem. W sprawach dotyczących porządku, czystości i bezpieczeństwa przeciwpożarowego przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wydawania doraźnych poleceń;
 - b) dokonywać okresowych przeglądów budynków, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznych, instalacji wentylacyjnych, instalacji odgromowych - zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane.

2. Kontrole mogą przeprowadzać upoważnieni pisemnie pracownicy Spółdzielni oraz przedstawiciele firm działających na zlecenie Spółdzielni.
3. Kontrole lokali mogą być przeprowadzane tylko w obecności użytkownika lub pełnoletniej osoby reprezentującej jego prawa.

§7

1. Spółdzielnia jest zobowiązana dbać o stan sanitarno-porządkowy i estetyczny budynków oraz ich otoczenia, a w szczególności:
 - a) utrzymywać w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynki wraz z ich otoczeniem;
 - b) usuwać zaśmiecenia z terenów posesji, sprzątać chodniki, ciągi pieszo-jezdne, trawniki;
 - c) sprzątać i okresowo dezynfekować altany śmietnikowe;
 - d) myć okna i drzwi wejściowe na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnych;
 - e) utrzymywać w czystości pomieszczenia wspólnie użytkowane przez mieszkańców (suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne, itp.);
 - f) usuwać śnieg i lód z powierzchni chodników, ciągów pieszo-jezdnych oraz w przypadkach gołoledzi posypywać je piaskiem (z wyłączeniem miejsc postojowych), a także usuwać sople i nawisy śnieżne z miejsc, w których zagrażają bezpieczeństwu;
 - g) pielęgnować zieleńce i trawniki;
 - h) zapewniać systematyczny wywóz śmieci i możliwość prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów w rozumieniu obowiązujących w m.st. Warszawa przepisów.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§8

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie na cele określone w przydziale, umowie najmu.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania zajmowanych lokali i przydzielonych im pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania we własnym zakresie napraw wewnątrz lokali oraz w pomieszczeniach przynależnych.

Do w/w obowiązków należy w szczególności:

- a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych
- b) naprawa posadzek, szlicht, uzupełnianie fug na balkonach, oraz usuwanie gromadzącego się śniegu i lodu w okresie zimowym;
- c) naprawa i wymiana tynków wewnątrz lokali
- d) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami, z zastrzeżeniem treści §8 ust. 4 niniejszego Regulaminu;
- e) wymiana uszkodzonych szyb w oknach, drzwiach, balustradach balkonów, oraz wewnętrznych parapetów;
- f) malowanie balustrad balkonów (z zachowaniem obowiązującej kolorystyki);
- g) naprawa i wymiana przewodów wodociągowych, ciepłej i zimnej wody - od zaworów odcinających do odbiorników (poza opisanymi w § 3 ust. 1 lit. b) niniejszego Regulaminu);
- h) naprawa i wymiana w obrębie lokali odcinków przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do trójników pionów kanalizacyjnych (poza opisanymi w § 3 ust. 1 lit.c) niniejszego Regulaminu);
- i) naprawa i wymiana wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, misek ustępowych, dolnopłuków, umywalek, zlewozmywaków, wentylatorów, kuchni gazowych i elektrycznych);
- j) usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych i technicznych do pionów zbiorczych;

- k) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z tablicami bezpiecznikowymi i bezpiecznikami (poza opisanymi w § 3 ust. 1 lit. d) niniejszego Regulaminu), które muszą być zgłoszone przez użytkownika do Spółdzielni wraz z dokumentacją wymaganą prawem budowlanym i odpowiednimi protokołami odbioru.
 - l) konserwacja, naprawa i wymiana innych elementów aniżeli wymienione w punktach od „a)” do „j)” a nie stanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu;
 - m) odnawianie zajmowanych lokali, w tym powierzchni zewnętrznych stolarki okiennej i drzwiowej w kolorze przewidzianym dla budynku.
3. Stolarka okienna i drzwiowa, o której mowa w ust. 2 pkt d), może być wymieniana po pisemnym zgłoszeniu zamiaru wymiany do Spółdzielni z zachowaniem dotychczasowego podziału skrzydeł i kolorystyki. Okna i drzwi muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach techniczno-budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem zainstalowania nawiewników w oknach. Jeżeli konstrukcja okien powoduje konieczność wymiany parapetów zewnętrznych, użytkownik zobowiązany jest wykonać powyższe we własnym zakresie i na własny koszt z zachowaniem kolorystyki obróbki i elewacji.
 4. Poza naprawami wymienionymi w ust. 2 użytkownicy lokali są zobowiązani do likwidacji zniszczeń powstałych z przyczyn leżących po ich stronie oraz w związku z niewykonywaniem lub nieprawidłowym wykonywaniem ciężących na nich obowiązków.
 5. Użytkownicy zobowiązani są do bieżącego usuwania na swój koszt uszkodzeń oraz zanieczyszczeń powstałych w częściach wspólnych budynku oraz poza budynkiem w związku z prowadzonymi pracami remontowymi w lokalu.

§ 9

Inne obowiązki użytkowników lokali wynikające z rozp. Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.(Dz.U. 1999 Nr 74 poz. 836).

A/ W zakresie instalacji gazowej

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:
 - a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
 - b) eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
 - c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
 - d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
 - a) udostępniać lokal właścicielowi budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków,
 - b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować zarządcę budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
 - c) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - d) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia,
 - e) zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
 - f) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzenia wentylacyjne oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym,
 - g) zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych,
 - h) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,

- i) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń, oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
- 3. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
- 4. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności,

B/ W zakresie instalacji elektrycznej

- 1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:
 - a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
 - b) zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
 - c) zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
- 2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu/pomieszczenia powinien:
 - a) udostępniać lokal/pomieszczenie dla wykonania obowiązków obciążających właściciela budynku oraz dostawcę energii elektrycznej,
 - b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
 - c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców – niezwłocznie informować właściciela budynku,
 - d) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
 - e) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
 - f) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej – zaprzestać jej użytkowania podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
 - g) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
 - h) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
 - i) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
- 3. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

C/ W zakresie instalacji wentylacyjnej

- 1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów wentylacyjnych powinien:
 - a) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
 - b) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
 - c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
 - d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.
- 2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały wentylacyjne jest obowiązany:
 - a) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
 - b) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela o wystąpieniu zagrożenia,

- c) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
- d) informować właściciela budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.

3. Użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

4. Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały wentylacyjne należy poddać kontroli.

5. Wszelkie zmiany instalacji w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody właściciela budynku.

6. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych:

- a) Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie
- b) Instalacje i urządzenia, o których mowa w pkt a), w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność funkcjonowania

7. Wprowadzanie jakiegokolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku

D/W zakresie innych prac remontowych wykonywanych w lokalu

1. użytkownik lokalu w zakresie robót remontowych zobowiązany jest

a). stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.

b) w czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:

- 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
- 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
- 3) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
- 4) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.

§ 10

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, która nie jest uciążliwa dla innych użytkowników lokali oraz nie zagraża ich higienie i bezpieczeństwu.

2. W przypadkach, gdy przepisy prawa uzależniają prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym od uzyskania zgody właściciela budynku, użytkownik zobowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni.

§ 11

1. Użytkownik zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni na przebudowę, wykonanie wyposażenia i wykończenia lokalu, o ile prace takie są połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi. Powyższe prace wymagają spełnienia warunków określonych w ustawie Prawo Budowlane.

2. Uzyskanie zgody nie jest wymagane na wykonanie :

- a) położenia podłóg, zmiany wykładzin podłogowych połączonej z wykonaniem niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej i przeciwwilgociowej;
- b) montażu mebli wbudowanych (szaf wnękowych, pawlaczy);
- c) założenia okładzin ściennych, pod warunkiem zachowania dostępu do rur i zaworów odcinających;
- d) montażu boazerii drewnianych - pod warunkiem zachowania dostępu do puszek elektrycznych, gniazd wtykowych i przełączników oraz pionów instalacji sanitarnych.

3. Zabrania się:

- a) wykonywania zmian w instalacji centralnego ogrzewania oraz gazowej w lokalu przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni;
- b) zabudowy (zaślaniania) instalacji wentylacyjnej;
- c) demontażu lub zaślaniania nawiewników w oknach.

§12

1. Zabudowa balkonów wymaga zgody Spółdzielni. Wykonanie takiej zabudowy musi uwzględniać przepisy prawa budowlanego, bhp i ppoż.
2. Zabrania się zakładania anten satelitarnych i innych urządzeń nadawczo - odbiorczych (np. TV i CB-radio) na dachach lub ścianach zewnętrznych budynków. Instalowanie tych urządzeń dozwolone jest wyłącznie w obrębie balkonów. Odpowiedzialność za bezpieczny montaż i użytkowanie tych urządzeń ponoszą użytkownicy lokali. W przypadku stwierdzenia montażu w/w urządzeń w miejscach niedozwolonych Spółdzielnia ma prawo ich usunięcia na koszt i ryzyko użytkownika.
3. Umieszczanie reklam na elewacjach budynków i na terenie Spółdzielni możliwe jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni, na zasadach i warunkach określonych w odrębnym regulaminie oraz z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Budowlane.
4. Zakładanie krat, markiz, daszków i innych urządzeń oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokali wymaga zgody Spółdzielni oraz zachowania przepisów techniczno-budowlanych. Przed udzieleniem takiej zgody Spółdzielnia ma prawo zażądać dostarczenia dokumentacji technicznej sporządzonej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia oraz pisemnej zgody użytkowników sąsiadujących lokali.
5. Montaż klimatyzatorów wymaga uzyskania zgody Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią projektu sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności i wpisaną na listę właściwej izby samorządu zawodowego. Projekt ten musi posiadać pozytywne opinie (uzgodnienia) rzeczoznawcy ds. sanitarno - higienicznych oraz rzeczoznawcy ds. BHP,
6. Użytkownicy lokali zobowiązani są do demontażu we własnym zakresie i na własny koszt zabudów i urządzeń wymienionych w ust. 1-5 w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych, których zakres stwarza konieczność takiego demontażu.

§13

Użytkownikom lokali nie wolno naprawiać lub przerabiać poza obrębem lokalu jakichkolwiek instalacji i urządzeń technicznych, których naprawa należy do Spółdzielni. Wszelkie w/w przeróbki będą traktowane jako samowola budowlana, a kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego zostanie obciążony użytkownik lokalu, który dokonał takiej samowoli budowlanej.

§14

Użytkownicy odpowiadają za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni z przyczyn leżących po ich stronie lub po stronie innych osób korzystających z lokalu.

§15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub innej pełnoletniej osoby korzystającej z tego lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia w/w osób. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić przeprowadzenie kontroli, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt a) niniejszego Regulaminu. Postanowienie powyższego ust. 1 stosuje się odpowiednio.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępnienia lokali w celu wykonania przeglądów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt b) niniejszego Regulaminu. W przypadku nie udostępnienia lokalu w dwóch kolejno

wyznaczonych terminach, użytkownik zobowiązany jest wykonać przegląd na własny koszt i w terminie 30 dni od daty wezwania przez Spółdzielnię dostarczyć stosowne protokoły przeglądów. W przypadku nie udostępnienia lokalu do sprawdzenia szczelności instalacji gazowej lub instalacji wentylacyjnej w lokalu, w którym jest instalacja gazowa w okresie dłuższym niż 6 miesięcy od poprzedniego przeglądu, Spółdzielnia ma prawo odłączyć dopływ gazu do takiego lokalu, a jeśli to niemożliwe - do całego pionu, do czasu wykonania przeglądu. Koszty ponownego uruchomienia instalacji (odpowietrzenia, napełnienia gazem i próby szczelności) ponoszą użytkownicy lokali, którzy nie udostępnili ich do przeglądu.

5. Użytkownicy lokali zobowiązani są, z uwagi na konieczność zapewnienia bezpiecznego użytkowania budynków i instalacji, do podania w Spółdzielnię, a następnie bieżącego aktualizowania, kontaktów telefonicznych umożliwiających natychmiastowe zawiadomienie użytkownika w przypadku zaistnienia nagłych zdarzeń (zalanie lokalu, pożar itp.).

IV. ZWALNIANIE POMIESZCZEŃ PRZEZ NAJEMCÓW

§16

1. Użytkownicy zobowiązani są zgłosić do Spółdzielni zamiar zwolnienia lokalu/pomieszczenia w terminie wynikającym z zapisów umowy najmu.
2. Użytkownicy zwalniający pomieszczenia zobowiązani są przekazać je po wyremontowaniu lub pokryć koszty remontu.
3. Remont pomieszczenia powinien być uzgodniony ze Spółdzielnią, w zakresie określonym w § 8 niniejszego Regulaminu.
4. Koszty remontu mogą być rozliczone przy zwrocie kaucji wpłaconej w związku z zawarciem umowy najmu.
5. Przekazanie zwalnianego pomieszczenia następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego uwzględniającego ocenę stanu technicznego pomieszczenia, sporządzonego w dniu przekazania. W razie odmowy lub nie przystąpienia przez użytkownika pomieszczenia w wyznaczonym terminie do spisania tego protokołu, użytkownika obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Spółdzielnię.
6. Zwracane pomieszczenie winno zostać opróżnione z wszelkich rzeczy należących do użytkownika - pod rygorem ich usunięcia przez Spółdzielnię na koszt użytkownika, o ile użytkownik nie usunie ich z pomieszczenia w terminie wskazanym w zawiadomieniu Spółdzielni. Po upływie tego terminu pozostawione w pomieszczeniu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez użytkownika.

§17

W przypadku, gdy Najemca doposażył pomieszczenie, a wyposażenie uznane zostało przez Spółdzielnię za nieprzydatne lub wykonano je z naruszeniem przepisów prawa budowlanego, użytkownik zwalniający pomieszczenie zobowiązany jest wyposażenie to zdemontować, przywracając stan pierwotny lokalu.

§18

Rozliczenia z użytkownikami zwalniającymi pomieszczenia z tytułu kaucji dokonywane są zgodnie z zasadami określonymi w umowie najmu.

V. OPŁATY Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI I POMIESZCZEŃ UŻYTKOWYCH

§19

1. Wysokość opłat z tytułu użytkowania lokali ustalana jest przez Radę Nadzorczą
2. Opłaty powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 15-go dnia każdego miesiąca. Opłaty te powinny być wnoszone za pośrednictwem banków lub poczty bądź w kasie Spółdzielni. Za dzień dokonania opłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Obowiązek wnoszenia w/w opłat powstaje z dniem przekazania użytkownikowi pomieszczenia do dyspozycji. Obowiązek ten ustaje z dniem zdania lokalu/pomieszczenia do dyspozycji Spółdzielni. W przypadku przejścia przez Spółdzielnię pomieszczenia do odnowienia, obowiązek opłat za to pomieszczenie ustaje z dniem zakończenia remontu, nie później jednak niż po upływie 30 dni od opróżnienia pomieszczenia przez użytkownika.

4. Od nieopłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Poza opłatami wymienionymi w ust. 1-4 użytkownicy ponoszą koszty opomiarowania (liczników) centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody w lokalach. Wysokość tych kosztów każdorazowo ustala Rada Nadzorcza.
6. Rozliczenia dostarczanych mediów do lokali dokonywane są zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie, stosownie do postanowień Statutu Spółdzielni.
7. Użytkownicy lokali pokrywają koszty wezwania pogotowia wodno-kanalizacyjnego i elektrycznego w przypadku zgłoszenia awarii instalacji powstałej w tej części instalacji, za której stan techniczny ponoszą odpowiedzialność. Obciążenie użytkownika lokalu kosztami interwencji pogotowia dokonywane jest przez Spółdzielnię, na podstawie otrzymanej faktury. Postanowienie zdania poprzedniego dotyczy również przypadku nieuzasadnionego wezwania lub wezwania pogotowia w godzinach pracy Spółdzielni.

§20

Użytkownicy nie mogą odliczać swoich należności wobec Spółdzielni od opłat przysługujących Spółdzielni,

VI. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE HIGIENY, PORZĄDKU I ESTETYKI BUDYNKÓW ORAZ TERENU

§ 21

Użytkownicy zobowiązani są zachowywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz w innych pomieszczeniach i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku.

Do przewodów ściekowych nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować ich zatkanie oraz wlewać do nich substancji szkodliwych lub niebezpiecznych dla środowiska naturalnego.

1. Odpady komunalne oraz odpady surowcowe (selekcjonowane) należy składać do pojemników służących do tego celu, ustawionych w wyznaczonych miejscach. W przypadku rozsypania śmieci albo rozlania płynu na klatkę schodową lub w obrębie posesji, użytkownik powinien bezzwłocznie usunąć zanieczyszczenia.
2. Zabronione jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek przedmiotów, a w szczególności butelek, śmieci, resztek jedzenia, niedopałków papierosów itp.
3. Zabronione jest wystawianie oraz pozostawianie śmieci na klatkach schodowych oraz poza miejscami do tego wyznaczonymi.
4. Korzystanie z trzepaków może odbywać się w godz. od 8.⁰⁰ do 20.⁰⁰ Zabronione jest korzystanie z trzepaków w niedziele i święta. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych oraz z okien.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach oraz zmywanie posadzek balkonowych i w loggiach powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała na położone niżej okna, balkony i elewację.
6. Wstęp do pomieszczeń specjalnych, technicznych (rozdzielni elektrycznych, węzłów centralnego ogrzewania, wlotów gazu, wody, hydroforni itp.) i ich użytkowanie dozwolone jest wyłącznie dla uprawnionych służb eksploatacyjnych i remontowych. Powyższe dotyczy również dostępu do pionów instalacji elektrycznej i teletechnicznej.
7. Na klatkach schodowych, korytarzach oraz korytarzach piwnicznych nie wolno przechowywać motocykli, skuterów, motorynek, rowerów, wózków dziecięcych oraz innego sprzętu.
8. Wózkownie przeznaczone są w pierwszej kolejności dla wózków dziecięcych, inwalidzkich i rowerów. Wózkownie nie mogą służyć jako podręczne magazyny domowe.
9. Pomieszczenia suszarni mogą być wykorzystywane wyłącznie dla celów zgodnych z ich przeznaczeniem.

VII. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPOŻAROWEGO

§22

1. Drzwi z klatek schodowych do piwnic powinny być zamknięte przez całą dobę. W piwnicach, garażach, na klatkach schodowych, loggiach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów niebezpiecznych i łatwopalnych (kanistrów z benzyną, butli z gazem itp.).

2. Ze względu na bezpieczeństwo ppoż. korytarzy klatek schodowych, garaży i piwnic nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, rowerami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami.
3. W przypadku nieprzestrzegania postanowień ust. 2 przedmioty takie będą usuwane przez Spółdzielnię na koszt i ryzyko ich właściciela, po uprzednim wezwaniu do ich usunięcia.
4. Zabronione jest palenie tytoniu i używanie ognia w piwnicach, na klatkach schodowych, korytarzach.
5. Zabrania się używania grilli na balkonach.

VIII. ZASADY ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§23

1. Zgodne współżycie społeczne wszystkich mieszkańców Spółdzielni łączy się z wzajemną pomocą, zrozumieniem i niezakłócaniem spokoju innych użytkowników.
2. Rodzice i opiekunowie ponoszą odpowiedzialność za niewłaściwe zachowanie dzieci, tj. hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie terenów zieleni. Dzieci nie powinny bez nadzoru osób dorosłych przebywać w piwnicach i na strychach.
3. Na klatkach schodowych, w korytarzach, piwnicach, obowiązuje zakaz spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz zażywania innych używek.
4. Cisza nocna obowiązuje od 22.⁰⁰ do 6.⁰⁰. W tym czasie zabronione jest głośnie używanie sprzętu audio-video, jak również zakłócanie w inny sposób spokoju, odpoczynku i snu użytkowników pozostałych lokali;
5. Zgodnie z przepisami obowiązującymi w m.st. Warszawa przepisami
 - a) psy należy wyprowadzać na smyczy, a agresywne nadto w kagańcu.
 - b) zabronione jest wprowadzanie zwierząt na place zabaw,
 - c) osoby wyprowadzające zwierzęta domowe są zobowiązane do bezzwłocznego usuwania odchodów tych zwierząt z miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku.
6. W lokalach nie wolno przetrzymywać i hodować zwierząt niebezpiecznych.
7. Niedozwolone jest na terenie Spółdzielni mycie oraz naprawianie pojazdów.

§24

1. Użytkownicy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynków, a w szczególności o zieleni, tak aby spełniała ona swoje zadania zdrowotne i estetyczne.
Zabrania się :
 - a) deptania trawników;
 - b) łamania drzew i krzewów, zrywania kwiatów;
 - c) niszczenia sprzętu ustawionego na placach zabaw, terenach sportowo-rekreacyjnych oraz innych elementów zagospodarowania terenu;
 - d) wysypywania żywności na trawniki i chodniki w celu karmienia zwierząt.
 - e) samowolnych nasadzeń kwiatów, krzewów i drzew.

§25

1. Ciągi pieszo-jezdne przeznaczone są dla ruchu pieszego i kołowego. Kierujący pojazdami zobowiązani są do zachowania szczególnej ostrożności, ustępowania pierwszeństwa pieszym oraz podporządkowania się znakom drogowym, zakazom i nakazom zawartym na tablicach informacyjnych umieszczonych na terenie Spółdzielni.
2. Wewnątrz osiedla zabrania się :
 - a) postoju pojazdów z włączonym silnikiem;
 - b) wszelkiego ruchu pojazdów po chodnikach i terenach nie będących ulicami lub ciągami pieszo-jezdny;
 - c) parkowania pojazdów na chodnikach, trawnikach i w innych miejscach do tego nie przeznaczonych,

- a w szczególności przed klatkami schodowymi, altanami śmietnikowymi i stacjami trafo;
- d) wjazdu, postoju i parkowania samochodów ciężarowych i innych pojazdów o ciężarze powyżej 3,5 tony;
- e) używania bez potrzeby sygnałów dźwiękowych.
3. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie na parkingach i miejscach postojowych wyznaczonych przez Spółdzielnię.
4. Ograniczenie wjazdu i postoju na teren wewnętrzny osiedli nie dotyczy:
- a) pojazdów i samochodów służb miejskich, pogotowia ratunkowego, straży pożarnej, policji, służb technicznych, oznakowanych pojazdów służących do przewozu osób niepełnosprawnych oraz pojazdów zaopatrzenia;
- b) przypadków konieczności przewiezienia chorego, przeprowadzki itp.;
- c) pojazdów kierowanych przez inwalidów zgodnie z obowiązującymi przepisami dla takich pojazdów.

§26

1. Użytkownik dopuszczający się naruszeń postanowień niniejszego Regulaminu ponosi odpowiedzialność na zasadach określonych w Statucie oraz innych ogólnie obowiązujących przepisach prawa.
2. Dopuszczanie się przez użytkownika będącego członkiem Spółdzielni wykroczeń, o których mowa w ust.1, może stanowić podstawę jego wykluczenia ze Spółdzielni.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§27

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia .
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/94 z dnia 05.10.1994r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Hanna Świdzka-Kicior

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maciej Łukawski