

Regulamin używania lokali i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „SPOŁEM” w Warszawie

§1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia zarządzanego przez Spółdzielnię, zapewnienia czystości, porządku, bezpieczeństwa i estetyki nieruchomości i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków dla zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz prawa i obowiązki wszystkich mieszkańców w zarządzanych przez Spółdzielnię zasobach, przy realizacji celów, o których mowa w ust. 1.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lub osoba posiadająca inny tytuł prawny do lokalu odpowiada za przestrzeganie niniejszego regulaminu przez wszystkie osoby wspólnie z nią użytkujące lokal, a nawet w nim chwilowo przebywające.

§2

1. Spółdzielnia obowiązana jest dbać o należyty stan techniczny budynków, porządek i czystość nieruchomości oraz powierzchni budynków wspólnych, w tym urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności:
 - 1) utrzymywać budynki zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - 2) oznaczyć budynki przez umieszczenie na nich odpowiednich tabliczek informujących, przy jakiej ulicy są położone i jaką liczbą porządkową je oznakowano; oznaczyć numerami porządkowymi inne pomieszczenia, w tym piwnice,
 - 3) zapewnić bezpieczne, w każdych warunkach atmosferycznych, dojście do budynków,
 - 4) zapewnić oświetlenie nieruchomości, w tym pomieszczeń wspólnych,
 - 5) wywiesić tablice informacyjne, zawierające:
 - adres i godziny urzędowania, numery telefonów Administracji Spółdzielni,
 - telefony alarmowe służb miejskich,
 - telefony alarmowe do podmiotów świadczących usługi dla danej nieruchomości,
 - wyciąg z zakresu obowiązków gospodarza domu lub firmy sprzątającej,

- 6) utrzymywać w budynkach właściwą temperaturę zgodnie z odpowiednimi przepisami,
- 7) niezwłocznie usuwać przeszkody w dostawach mediów, o ile są one zależne od Spółdzielni.
- 8) usuwać śnieg i oblodzenie z dachów, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 9) utrzymywać stan techniczny instalacji, a w szczególności gazowych zgodnie z przepisami bezpieczeństwa,
- 10) zapewnić możliwość bezpiecznego zamykania drzwi wejściowych do budynków i pomieszczeń wspólnych, piwnic.

§3

1. Lokale można wykorzystywać wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga uzyskania przez właściciela wszelkich przewidzianych prawem zgód.
3. W lokalach mieszkalnych może być prowadzona za zgodą Spółdzielni działalność gospodarcza, jeżeli nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie lokale i naruszać porządku domowego.

§4

1. Prace adaptacyjne i przeróbki w lokalach mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni, po uzyskaniu wszelkich wymaganych prawem zezwoleń i po dokonaniu wymaganych zgłoszeń, w przypadku:
 - 1) niebezpieczeństwa naruszenia konstrukcji budynku,
 - 2) zmiany przeznaczenia lokalu,
 - 3) przebudowy balkonów, loggi, montażu krat, wymiany okien, jeśli może dojść do zmiany podziału powierzchni (architektury) okna,
 - 4) zmiany plastyki i kolorystyki elementów elewacji, w tym w szczególności parapetów i okien,
 - 5) przeróbek i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - centralnego ogrzewania,
 - wodnej,
 - kanalizacyjnej,
 - gazowej,
 - elektrycznej.

2. Wyłącznie za zgodą Spółdzielni, po uzyskaniu wszelkich wymaganych prawem zezwoleń i po dokonaniu wymaganych zgłoszeń, można instalować na budynkach anteny radiowo-telewizyjne, satelitarne oraz umieszczać szyldy i tablice reklamowe.
3. Wykonywanie zabudowy instalacji i urządzeń sanitarnych oraz technicznych jest dopuszczalne, jeśli umożliwia to swobodną konserwację tych instalacji i urządzeń, oraz usuwanie zaistniałych awarii.

§5

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lub osoba posiadająca inny tytuł prawny do lokalu oraz wszyscy mieszkańcy obowiązani są dbać i chronić przed dewastacją nieruchomości i budynki, dotyczy to także pomieszczeń wspólnych.
2. Koszt naprawy i usunięcia szkód wyrządzonych z winy osób wymienionych w ust. 1 lub ich gości, obciążają członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, najemcę lub osobę posiadającą inny tytuł prawny do lokalu.

§6

W przypadku zauważenia awarii lub uszkodzenia instalacji oraz urządzeń znajdujących się w budynku lub w obrębie nieruchomości, każdy mieszkaniec obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Administracji Spółdzielni, lub w miarę potrzeby i właściwej służby pogotowia technicznego; w przypadku zauważenia pożaru należy powiadomić niezwłocznie Straż Pożarną.

§7

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lub osoba posiadająca inny tytuł prawny do lokalu obowiązani są na żądanie Spółdzielni, ilekroć jest to niezbędne zezwolić na wstęp do lokalu:
 - 1) dla określenia stanu technicznego budynku lub lokalu,
 - 2) dla przeprowadzenia remontu lub konserwacji,
 - 3) dla usunięcia awarii,
 - 4) w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia,
 - 5) w celu wyposażenia budynku, jego części w urządzenia pomiarowe do rozliczeń indywidualnych,
 - 6) w celu dokonania odczytów urządzeń o których mowa w pkt. 5).

2. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lub osoba posiadająca inny tytuł prawny do lokalu obowiązani są utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym.
3. Osoby wymienione w ust. 2, są obowiązane w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, do wykonywania na własny koszt napraw w zakresie określonym odrębnymi przepisami.
4. Niewywiązanie się z obowiązku wymienionego w ust. 3 uprawnia Spółdzielnię do żądania odszkodowania, zgodnie z właściwymi przepisami.

§8

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymywania porządku i czystości nieruchomości oraz powierzchni wspólnych budynków, w tym urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie należy:
 - 1) utrzymanie czystości na nieruchomości, w tym w budynkach i pomieszczeniach wspólnych,
 - 2) przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnych oraz zapewnienia drożności przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - 3) zapewnienia wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości, oraz zapewnienie ich opróżniania, zgodnie z właściwymi przepisami,
 - 4) pielęgnacja i utrzymanie zieleni,
2. Do obowiązków każdego użytkownika lokalu należy utrzymanie go w należyтым stanie czystości i higieny.
3. Do obowiązków wszystkich użytkowników lokali należy utrzymywanie czystości w obrębie nieruchomości, w szczególności zaś w pomieszczeniach wspólnych budynku.
4. Nieczystości mają być wyrzucane do pojemników do tego celu wyznaczonych. Odpady podlegające obowiązkowej segregacji mają być wyrzucane wyłącznie do oznakowanych pojemników.
5. Zapisu ust. 4 nie stosuje się w przypadku braku możliwości technicznej ustawienia takich pojemników.
6. Odpady budowlane pozostałe po remoncie lokalu, mają być wywożone we własnym zakresie i na własny koszt przez osobę dokonującą remontu.
7. Przedmioty wielkogabarytowe mogą być wyrzucane tylko w miejscach i terminach wskazanych przez Spółdzielnię.

§9

Niedozwolone jest:

- 1) umieszczanie i przechowywanie w niewyznaczonych do tego celu pomieszczeniach wspólnych, pojazdów jednośladowych oraz sprzętów i przedmiotów stanowiących własność poszczególnych mieszkańców,
- 2) wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów lub niedopałków, trzepanie np. garderoby i wystawianie różnych przedmiotów na zewnętrznych parapetach budynków,
- 3) wrzucanie do muszli klozetowych lub innych urządzeń sanitarnych, przedmiotów mogących zatkać odpływy,
- 4) samowolne naprawianie urządzeń i instalacji znajdujących się poza obrębem lokalu (np. na klatce schodowej),
- 5) przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku,
- 6) suszenie bielizny w oknach i na wysięgnikach pozaokiennych lub poza- balkonowych,
- 7) dokarmianie ptaków na parapetach okiennych, balkonach i loggiach,
- 8) podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach w sposób powodujący brudzenie i niszczenie elewacji oraz niżej położonych okien i balkonów,
- 9) używanie grilli z otwartym ogniem oraz elektrycznych urządzeń do grillowania na balkonach, loggiach oraz w ogródkach,
- 10) palenie wyrobów tytoniowych i spożywanie napojów alkoholowych na terenie części wspólnych budynków.

§10

1. Na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię można parkować pojazdy mechaniczne, wyłącznie przodem pojazdu do budynku w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Zabrania się na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię mycia pojazdów mechanicznych oraz dokonywania ich napraw, które powodują hałas lub zanieczyszczenia.

§11

1. Do obowiązków mieszkańców utrzymujących zwierzęta domowe należy sprzątanie i usuwanie odchodów pozostawionych przez te zwierzęta na klatkach schodowych, w windach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku - w obrębie budynku, a także w miejscach publicznych, zwłaszcza przyległych bezpośrednio do budynków.

2. Psy mogą być wyprowadzane tylko na smyczy, psy agresywne nadto w kagańcach.
3. Zwierzęta winny być utrzymywane w takim stanie, by nie powodowały zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców, ani też nie zakłócały spokoju mieszkańców.
4. Zabrania się, bez zgody Spółdzielni, trzymania wszelkich zwierząt w pomieszczeniach wspólnych i w otoczeniu budynku.

§12

1. Z pralni można korzystać w godzinach 7⁰⁰ - 20⁰⁰
2. Kolejność korzystania oraz zasady przechowywania kluczy do pralni i suszarni ustalają użytkownicy tych pomieszczeń, w porozumieniu z gospodarzem domu.

§13

Przy korzystaniu z piwnicy, schowków i innych pomieszczeń wspólnych użytkownik jest obowiązany:

1. Bezwzględnie przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. W szczególności niedozwolone jest palenie tytoniu, używanie otwartego ognia, przechowywanie materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz blokowanie korytarzy, przejść i dróg ewakuacyjnych zbędnymi przedmiotami i sprzętem.
2. Zamykać drzwi wejściowe do korytarzy i pomieszczeń piwnicznych.

§14

Mieszkańcy i pozostali użytkownicy są obowiązani chronić przed zniszczeniami urządzenia techniczne znajdujące się w pomieszczeniach ogólnodostępnych, takie jak: gazomierze, wodomierze i armatura wodno-kanalizacyjna.

§15

1. Niedozwolone jest samowolne zajmowanie jakichkolwiek pomieszczeń gospodarczych.
2. Zasady przydzielania, korzystania i wnoszenia opłat z tytułu dodatkowych pomieszczeń określają odrębne przepisy.

§16

1. Mieszkańcy powinni przestrzegać zasad współżycia społecznego, postanowień niniejszego regulaminu oraz dążyć do bezkonfliktowego współzamieszkania; w miarę możliwości powinni też udzielać sobie wzajemnej pomocy.

2. W razie konfliktów na tle nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego, określonych niniejszym regulaminem, przedstawiciel nieruchomości jest powołany do udzielania pomocy i mediacji w rozwiązywaniu sporów.

§17

W ramach zgodnego współżycia sąsiedzkiego mieszkańcy są obowiązani w szczególności do:

1. trzepania dywanów, odzieży, itp. tylko w miejscach do tego przeznaczonych, w dniach powszednich w godz. 8⁰⁰-20⁰⁰,
2. nadzoru nad dziećmi przebywającymi na terenie nieruchomości,
3. ponoszenia odpowiedzialności prawnej i finansowej za wyrządzone przez dzieci i zwierzęta szkody takie, jak: niszczenie urządzeń, brudzenie ścian, niszczenie zieleni itp.
4. zachowania ciszy nocnej w godz. 22⁰⁰-6⁰⁰, a zwłaszcza ściszenia odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających, ściszenia gry na instrumentach, zaniechania głośnych rozmów, śpiewów i tańców oraz wykonywania innych czynności naruszających ciszę (np. włączenie głośno pracujących urządzeń gospodarstwa domowego, szycie, nawiercanie itp.).
5. wstrzymania się od głośnych prac remontowo-naprawczych (z wyjątkiem awarii) w godzinach 20⁰⁰-8⁰⁰.

Niniejszy REGULAMIN wchodzi w życie z dniem 11 października 2012 roku
na podstawie uchwały nr 18 Rady Nadzorczej SMB „Społem” w Warszawie
z dnia 11 października 2012 roku.

RADA NADZORCZA
SMB „SPOŁEM” w Warszawie

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”

Maria Wójtowicz
Maria Wójtowicz

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”

Agnieszka Tabernacka
Agnieszka Tabernacka