

## **Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM**

### **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa – Prawo Spółdzielcze
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa – Prawo Budowlane
4. Przepisy Kodeksu Cywilnego
5. Statut SBM WARDOM

Budynki, ich otoczenie, oraz urządzenia i wyposażenie przeznaczone są do wspólnego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych danej nieruchomości, niebędących, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, członkami Spółdzielni.

Utrzymanie, konserwacja, odnawianie, naprawy i remonty poszczególnych budynków finansowane są z opłat za użytkowanie lokali.

Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbania o odpowiedni poziom techniczny, estetyczny i porządkowy budynków wraz z otaczającą infrastrukturą i terenem.

Przestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego ma na celu ochronę wspólnego mienia, utrzymanie bezpieczeństwa i estetycznego wyglądu budynków oraz zapewnienie odpowiednich warunków wspólnego zamieszkiwania i zgodnego współżycia mieszkańców.

### **II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

1. Przestrzeganie przepisów Prawa Spółdzielczego, Statutu Spółdzielni, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Budowlanego, przepisów p. pożarowych, sanitarnych i bezpieczeństwa ogólnego dotyczących budynków wielorodzinnych i garaży oraz innych przepisów prawnych związanych z zamieszkiwaniem.
2. Przestrzeganie zachowania ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00.
3. Zwracanie uwagi na właściwe użytkowanie i poszanowanie wspólnego mienia Spółdzielni i mienia jej mieszkańców.
4. Utrzymywanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz garaży indywidualnych w odpowiedniej czystości i we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
5. Przestrzeganie porządku i czystości w pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku oraz dbanie o ich estetyczny wygląd.
6. Utrzymywanie czystości przed wejściem do lokali użytkowych, na ich zapleczu i w bezpośrednim otoczeniu.
7. Zapobieganie stratom ciepła w okresie zimowym, poprzez zamykanie okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, piwnice, wózkarnie itp.).
8. Zgłaszanie do Administracji Spółdzielni lub osoby obsługującej budynek zauważonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń i wyposażenia budynku.
9. Odbiór korespondencji ze Spółdzielni doręczanej przez osobę obsługującą budynek.
10. Ochrona zieleni osiedlowej.
11. Pokrywanie kosztów naprawy szkód wyrządzonych przez mieszkańców, ich dzieci i osoby odwiedzające.
12. Wyprowadzanie psów na smyczy (agresywne w kagańcu), dopilnowanie aby nie zanieczyszczały budynków i terenów osiedla w tym szczególnie placów zabaw dla dzieci i piaskownic. Usuwanie psich odchodów (obowiązek wynikający z Uchwały Rady

- m.st. Warszawy) oraz naprawianie wyrządzonych przez psy szkód w osiedlu. Dbanie, aby pozostawione w domu bez opieki psy nie zakłócały ciszy i spokoju innym mieszkańcom.
13. Udostępnianie lokalu w razie awarii wywołującej szkodę w budynku lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w celu umożliwienia jej niezwłocznego usunięcia oraz zapewnienie dostępu do instalacji wspólnej budynku.
  14. Udostępnianie lokalu, po uprzednim uzgodnieniu terminu, w celu:
    - dokonania okresowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz wykonania niezbędnych prac: konserwacyjnych, remontowych, jak również w celu wyposażenia budynku w dodatkowe instalacje,
    - odczytu liczników i podzielników oraz ich wymiany.
  15. Odśnieżanie i udrażnianie odpływów wody z balkonów, loggii i tarasów przynależnych do lokali.
  16. Zgłaszanie ilości osób zamieszkujących w lokalu i zmian w tym zakresie.
  17. Usuwanie z lokali przedmiotów tzw. wielkogabarytowych tylko w uzgodnieniu z Administracją Spółdzielni, na wskazane miejsce czasowego ich składowania, w celu ich niezwłocznego usunięcia z terenu osiedla.
  18. Wykonywanie remontów i napraw w taki sposób aby w jak najmniejszym stopniu zakłócały spokój innych mieszkańców i nie utrudniały korzystania z części wspólnych budynku. Ponadto do obowiązków właściciela remontowanego lokalu należy:
    - powiadomienie sąsiadów o planowanym remoncie,
    - uprzątnięcie na bieżąco i wywożenie na własny koszt odpadów powstałych podczas prac remontowych,
    - bieżące sprzątnięcie części wspólnych zanieczyszczonych podczas prowadzeniu prac remontowych,
    - uzyskanie zgody Administracji na wyłączenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i gazowej.
  19. Prace remontowe w lokalach powinny być przeprowadzone z uwzględnieniem okresu ciszy nocnej, a wywołujące szczególnie zwiększony hałas winny być wykonywane jedynie w godzinach 8.00 – 18.00, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych.

### **III. DZIAŁANIA I CZYNNOŚCI ZABRONIONE**

1. Przechowywanie na balkonach, loggiach i tarasach przedmiotów naruszających estetykę budynku.
2. Trzepanie oraz czyszczenie dywanów, chodników, itp. na balkonach, loggiach, tarasach, w oknach i na klatkach schodowych.
3. Wyrzucanie przez okna na teren osiedla śmieci, jakichkolwiek przedmiotów lub substancji.
4. Wrzucanie do urządzeń sanitarnych przedmiotów i odpadków powodujących niedrożność instalacji kanalizacyjnej.
5. Palenie tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach, na strychach, w kabinach dźwigowych i pomieszczeniach śmietnikowych.
6. Spożywanie napojów alkoholowych i zażywanie środków odurzających w klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach osiedli.
7. Przechowywanie na balkonach, loggiach, tarasach, garażach, piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących, szkodliwych i niebezpiecznych ( np. gazu w butlach, paliwa w kanistrach i pojemnikach itp.).
8. Zabudowywanie na stałe poprzez замуrowanie szachtów pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania.
9. Wrzucanie do szybów windowych gruzu, śmieci i innych odpadów.
10. Wykładanie karmy dla ptaków na balkonach, loggiach, tarasach i parapetach okiennych, oraz na terenie osiedla w bezpośredniej bliskości budynków.

11. Umieszczanie pojemników na kwiaty na balustradach balkonów i loggii w sposób stwarzający niebezpieczeństwo dla osób trzecich a także ustawianie pojemników na kwiaty i innych przedmiotów na zewnętrznych parapetach okiennych.
12. Zastawianie ciągów komunikacyjnych meblami i innymi przedmiotami.
13. Przechowywanie lub magazynowanie przedmiotów osobistego użytku w miejscach ogólnodostępnych, z wyjątkiem pomieszczeń przeznaczonych do tego celu.
14. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym, pomieszczeniu przynależnym lub garażu działalności gospodarczej, powodującej zakłócanie spokoju mieszkańcom budynku.
15. Używanie urządzeń do grillowania na balkonach, loggiach, tarasach i terenach osiedli.
16. Utrudnianie lub uniemożliwianie wypełniania obowiązków zawodowych pracownikom Spółdzielni i osobom działającym w imieniu lub na zlecenie Spółdzielni.
17. Wykonywanie przez mieszkańców lub na ich zlecenie napraw i prac remontowych na klatkach schodowych, korytarzach, garażach oraz w innych pomieszczeniach wspólnych.

#### **IV. DZIAŁANIA WYMAGAJĄCE ZGODY ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI**

1. Wchodzenie na dachy i montowanie lub naprawianie na nich jakichkolwiek urządzeń.
2. Wykonywanie napraw, regulowanie, przerabianie lub modernizowanie urządzeń, instalacji i wyposażania budynku oraz dokonywanie wszelkich przeróbek budowlanych i instalacyjnych.
3. Dokonywanie przeróbek budowlanych w lokalach i innych pomieszczeniach naruszających elementy konstrukcyjne budynku lub zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy lokalu – dotyczy m.in. ścian, drzwi i okien.
4. Przerabianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wentylacji grawitacyjnej (w tym przysyłanie kratki wentylacyjnych poprzez montowanie okapów i elektrycznych wentylatorów).
5. Zabudowywanie lub przegradzanie pomieszczeń gospodarczych i garaży, korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytku.
6. Instalowanie tablic reklamowych, szyldów i nalepianie ogłoszeń.
7. Naruszanie estetyki elewacji poprzez zakładanie krat na zewnątrz okien, zabudowywanie loggii, tarasów, zmiana kolorystyki i podziału okien, montaż anten na dachach i elewacji.
8. Instalowanie w piwnicach dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej, w tym dodatkowych punktów świetlnych lub ich likwidowanie.
9. Dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów w osiedlach.
10. Zajmowanie dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytkowania.
11. Ingerowanie w działanie liczników wody, ciepłomierzy i podzielników oraz ich zdejmowanie.
12. Stałe parkowanie na terenie osiedla samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.

#### **V. WSKAZANE DZIAŁANIA I CZYNNOŚCI ZAPOBIEGAWCZE**

1. Sprawdzanie przy wychodzeniu z lokalu, przed jego zamknięciem, czy zakręcone są zawory czerpalne wody i gazu, a przy przewidywanej dłuższej nieobecności także odłączenie instalacji wody, gazu i energii elektrycznej w lokalu od zasilania.
2. Upewnienie się po każdorazowym zamknięciu zaworów, czy nie występuje przeciek wody i czy nie ulatnia się gaz.
3. Powiadomienie Administracji Spółdzielni o zamiarze dłuższej nieobecności w lokalu ze wskazaniem osoby opiekującej się lokalem – kontakt adresowy i telefoniczny.

#### **VI. UŻYWANIE GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH**

1. W garażach i na terenach parkingów parkowanie i postój dozwolony jest tylko na miejscach do tego przeznaczonych.

2. Zabronione jest parkowanie i postój w parkingach wielostanowiskowych na miejscach, do których nie posiada się tytułu prawnego (własność lub najem).
3. Pojazd powinien być zaparkowany w taki sposób by nie wystawał poza granice miejsca postojowego i nie utrudniał korzystania z miejsca sąsiedniego oraz drogi dojazdowej
4. Miejsce postojowe przeznaczone jest do parkowania tylko jednego pojazdu mechanicznego.
5. Właścicielowi lub najemcy miejsca postojowego przysługuje jeden pilot do otwierania bram garażowych, na jedno miejsce.
6. Pojazdy parkowane w garażach i na parkingach powinny być w takim stanie technicznym i estetycznym, który nie stwarza zagrożenia i utrudnień dla innych użytkowników oraz nie powoduje zanieczyszczania garaży i parkingów.
7. Na miejscach postojowych zabronione jest składowanie przedmiotów łatwopalnych.
8. Na posadzkach, ścianach i sufitach w garażu wielostanowiskowym zabronione jest ustawianie szaf, regałów, mebli oraz innych przedmiotów, a także montowanie haków, blokad, stojaków itp. bez pisemnej zgody Administracji Spółdzielni.
9. Parkowanie i postój poza garażami i parkingami jest możliwy przy zachowaniu przepisów Kodeksu Ruchu Drogowego.
10. Zabronione jest parkowanie pojazdów niezgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności: na trawnikach, chodnikach, na terenach oznakowanych znakami zakazu parkowania, przed bramami wjazdowymi, komorami zsyłowymi oraz wejściami do budynków, a także na miejscach postojowych przy budynkach mieszkalnych tyłem do tych budynków.
11. Zabronione jest dokonywanie napraw i mycie pojazdów w garażach i na terenie nieruchomości.
12. W przypadku nieprzestrzegania zapisów pkt. 2 i pkt. 8, po dwukrotnym bezskutecznym wezwaniu (w formie pisemnej, z podpisem przedstawiciela Administracji Spółdzielni dostarczonego do lokalu lub pozostawionego za wycieraczką szyby samochodu), problem niewłaściwego parkowania będzie kierowany do Straży Miejskiej.

## **VII. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI**

1. Utrzymywanie porządku i czystości powierzchni ogólnego użytku, tj. klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkarni i garaży wielostanowiskowych oraz terenów w nieruchomościach Spółdzielni, nadzorowanie pracy gospodarzy budynków i firm sprzątających w tym zakresie.
2. Zapewnienie sprawnego działania urządzeń i wyposażenia budynku.
3. Likwidacja zagrożeń wypadkowych.
4. Zapobieganie awariom i usuwanie skutków ich występowania.
5. Przeprowadzanie okresowej kontroli instalacji gazowej, elektrycznej i sprawności przewodów wentylacyjnych oraz sprawdzanie stanu technicznego budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Wykonywanie konserwacji, napraw i remontów instalacji w budynkach:
  - elektrycznej do liczników lokalowych,
  - wodnej do zaworów odcinających w lokalach wraz z tymi zaworami,
  - gazowej do zaworów odcinających wraz z tymi zaworami,
  - kanalizacyjnej do trójników przyłączeniowych w lokalach wraz z tymi trójnikami,
  - centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termoregulacyjnych uszkodzonych mechanicznie i grzejników zainstalowanych we własnym zakresie przez użytkownika.
7. Przeprowadzanie napraw i remontów wynikających z przeglądów i komisyjnych zaleceń pokontrolnych oraz wg potrzeb zgodnie z przyjętym planem remontowym.
8. Przeprowadzanie dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. Konserwacja i pielęgnacja zieleni osiedlowej.
10. Wykonywanie przez Administrację wszystkich czynności i prac w zakresie obowiązków ujętych w Regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni.
11. Współpraca z Radą Nadzorczą, Radą Mieszkańców, organami porządku publicznego i służbami miejskimi w celu zapewnienia czystości, spokoju i porządku w osiedlu.

12. Realizowanie, w zależności od technicznych, organizacyjnych i finansowych możliwości, przyjętych do realizacji wniosków zgłaszanych na Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości i Walnym Zgromadzeniu.
13. Przyjmowanie skarg, zażaleń i wniosków od mieszkańców i użytkowników lokali w sprawach objętych niniejszym Regulaminem i szybkie reagowanie na zgłoszone problemy. Odpowiedzi pisemne powinny być udzielone najpóźniej w ciągu 30 dni.

## **VIII. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. W przypadku pożaru, zagrożenia bezpieczeństwa mienia lub osób należy powiadomić niezwłocznie: odpowiednie służby miejskie lub organy porządku publicznego (telefony umieszczone są na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych) oraz Administrację Spółdzielni tel. 22/669-71-28 czynny całą dobę.
2. W przypadku awarii lub stwierdzenia wadliwego działania urządzeń w budynku należy powiadomić niezwłocznie służby techniczne Spółdzielni.
3. Przypadki zakłócania spokoju i porządku przez mieszkańców lub inne osoby należy bezzwłocznie zgłaszać do Straży Miejskiej i Policji oraz powiadamiać o takim fakcie Administrację Spółdzielni.
4. Za rzeczy przechowywane przez mieszkańców w komórkach mieszkańców i pomieszczeniach ogólnego użytku Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
5. Zarząd Spółdzielni może obciążyć kosztami usuwania szkód lub sprzątnięcia właściciela lokalu, którego mieszkańcy, użytkownicy albo osoby ich odwiedzające te szkody spowodowały.
6. W przypadkach nie przestrzegania zasad porządku domowego wymienionych w Regulaminie, Spółdzielnia i mieszkańcy są uprawnieni do kierowania odpowiednich wniosków o interwencję lub ukaranie do właściwych organów np. Straży Miejskiej, Policji, Sądu.
7. W stosunku do osoby, która spowodowała długotrwałe zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu lub rażąco i uporczywie nie przestrzega postanowień Statutu i Regulaminu Porządku Domowego, na wniosek Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesu cywilnego żądać sprzedaży lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W przypadku, gdy takiej osobie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu takiego prawa do lokalu.

Regulamin Porządku Domowego SBM WARDOM został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **645/2017** z dnia 25.01.2017 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Traci moc Regulamin Porządku Domowego SBM WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **562/2013** z dnia 19.06.2013 r.