

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ WARDOM

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (z późniejszymi zmianami),
5. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM.

II. ZASADY OGÓLNE

§ 1.

1. Budynki, ich otoczenie oraz urządzenia i wyposażenie przeznaczone są do wspólnego korzystania przez członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM z siedzibą w Warszawie (zwana dalej: Spółdzielnią) oraz właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości, niebędących, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, członkami Spółdzielni.
2. Utrzymanie, konserwacja, odnawianie, naprawy i remonty poszczególnych budynków finansowane są z opłat za użytkowanie lokali wnoszonych przez osoby zobowiązane do wnoszenia takich opłat.
3. Wszyscy mieszkańcy, w tym wymienieni w ust.1, zobowiązani są do dbania o odpowiedni poziom techniczny, estetyczny i porządkowy budynków oraz otaczającej ich infrastruktury i terenu.
4. 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.

III. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 2.

Do obowiązków mieszkańców i użytkowników lokali należy:

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, użytkowego i lokalu o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jak również garaży indywidualnych i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych w odpowiedniej czystości i we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
5. Przestrzeganie porządku i czystości w pomieszczeniach i miejscach wspólnego korzystania oraz dbanie o ich estetyczny wygląd.

6. W przypadku właścicieli korzystających z lokali użytkowych – 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 upoważnioną przez Spółdzielnię.
10. Ochrona zieleni osiedlowej.
11. Stosowanie przez mieszkańców odpowiednich i estetycznych zabezpieczeń – osłon, które chroniłyby balkony, tarasy i loggie sąsiadów z niższych oraz równoległych pięter przed trwałymi zabrudzeniami płytek czy wykładzin balkonowych powstającymi przy nieuważnym podlewaniu swoich roślin oraz w wyniku opadania przekwitających płatków z kwiatów, jak również z innych roślin, szczególnie tych mocno barwiących.
12. Pokrywanie kosztów naprawy szkód wyrządzonych przez siebie, swoje dzieci i osoby odwiedzające – w myśl właściwych przepisów prawa.
13. 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 właściwej Uchwały Rady m.st. Warszawy) oraz naprawianie szkód wyrządzonych przez psy na terenie osiedla. Dbanie, aby pozostawione w domu bez opieki psy nie zakłócały ciszy i spokoju innym mieszkańcom.
14. Udostępnianie przedstawicielom Spółdzielni lokalu w razie awarii powodującej szkodę w budynku lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w celu umożliwienia jej niezwłocznego usunięcia oraz zapewnienie dostępu do instalacji wspólnej budynku.
15. Udostępnianie lokalu, po uprzednim wyznaczeniu terminu przez Spółdzielnię 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.
16. Odśnieżanie i udrożnianie odpływów wody z balkonów, loggii i tarasów przynależnych do lokali.
17. Zgłaszanie liczby osób zamieszkujących w lokalu i zmian w tym zakresie.
18. 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.
19. Wykonywanie remontów i napraw w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu zakłócały spokój innych mieszkańców i nie utrudniały korzystania z części wspólnych budynku.

§ 3.

1. 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 prowadzenia prac remontowych we własnych lokalach,
 - uzyskanie zgody Administracji na wyłączenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i gazowej.
2. 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.

IV. DZIAŁANIA I CZYNNOŚCI ZABRONIONE

§ 4.

W budynkach zarządzanych i administrowanych przez Spółdzielnię zabronione jest:

1. Przechowywanie na balkonach, loggiach, tarasach przedmiotów naruszających estetykę budynków.
2. Trzepanie oraz czyszczenie dywanów, chodników itp. na balkonach, loggiach, tarasach, w oknach i na klatkach schodowych.
3. Wyrzucanie przez okna, z balkonów, loggii, tarasów na teren osiedla oraz na tarasy, balkony, loggie niższych pięter budynków: śmieci (w szczególności niedopałków papierosów, zapalek - co stwarza zagrożenie pożarowe), resztek jedzenia oraz jakichkolwiek przedmiotów czy substancji.
4. Wystawianie na balustrady, loggie, balkony i parapety okienne pojemników z niedopałkami papierosów, które mogą być wywiewane przez wiatr na teren osiedla oraz na tarasy, balkony, loggie niższych pięter budynków.
5. Wrzucanie do urządzeń sanitarnych przedmiotów i odpadków, w szczególności spożywczych i higieniczno-sanitarnych powodujących niedrożność instalacji kanalizacyjnej.
6. Palenie tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach, na strychach, w kabinach dźwigowych i pomieszczeniach śmietnikowych.
7. Spożywanie napojów alkoholowych i zażywanie środków odurzających na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach osiedli.
8. 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.).
9. Zabudowywanie na stałe poprzez zamurowanie szachtów pionów instalacji wodnokanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania.
10. Zabudowywanie na stałe poprzez zamurowanie balkonów, tarasów, loggii.
11. Wrzucanie do szybów windowych i wentylacyjnych, szachtów instalacyjnych itp. - gruzu, śmieci i innych odpadów.
12. Wykładanie karmy dla ptaków na balkonach, loggiach, tarasach i parapetach okiennych oraz na terenie osiedla w bezpośredniej bliskości budynków.
13. Umieszczanie na balustradach balkonów, tarasów, loggii oraz na zewnętrznych parapetach okiennych – bez stosownych zabezpieczeń – wszelkich pojemników, skrzynek z kwiatami czy krzewami, jak również innych przedmiotów stwarzających niebezpieczeństwo dla osób trzecich.
14. Zastawianie ciągów komunikacyjnych meblami i innymi przedmiotami.
15. Przechowywanie lub magazynowanie przedmiotów osobistego użytku w miejscach ogólnodostępnych, z wyjątkiem pomieszczeń przeznaczonych do tego celu.
16. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym, pomieszczeniu przynależnym lub garażu działalności gospodarczej, powodującej zakłócanie spokoju mieszkańcom budynku.
17. Używanie urządzeń do grillowania na balkonach, loggiach, tarasach i terenach osiedli.
18. Utrudnianie lub uniemożliwianie wypełniania obowiązków zawodowych pracownikom Spółdzielni i osobom działającym w imieniu lub na zlecenie Spółdzielni.
19. Wykonywanie przez mieszkańców lub na ich zlecenie napraw i prac remontowych na klatkach schodowych, korytarzach, garażach oraz w innych pomieszczeniach wspólnych.

V. DZIAŁANIA WYMAGAJĄCE ZGODY ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI

§ 5.

Poniższe działania wymagają uprzedniego uzyskania 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 w lokalach i innych pomieszczeniach przeróbek budowlanych 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 oraz przysłanianie kratki wentylacyjnych poprzez montowanie okapów i elektrycznych wentylatorów powodując niedrożność wentylacji.
5. Zabudowywanie lub przegradzanie pomieszczeń gospodarczych i garaży, korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytku.
6. Instalowanie tablic reklamowych, szyldów i nalepianie ogłoszeń oraz eksponowanie na balkonach, loggiach, tarasach banerów, tablic itp. o treściach reklamowych, agitujących.
7. Zakładanie krat na zewnątrz okien, zabudowywanie loggii, balkonów, tarasów lekką przeszkloną konstrukcją, montowanie drewnianych parkanów (płotków) itp., dokonywanie zmian kolorystyki i podziału okien oraz montaż anten i instalacji klimatyzacji 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 w miejscach wyznaczonych, z wyraźnym oznaczeniem, umieszczonym w pojeździe.

VI. WSKAZANE DZIAŁANIA I CZYNNOŚCI ZAPOBIEGAWCZE

§ 6.

W celu zapobiegania niebezpiecznym zdarzeniom zalecane jest:

1. Sprawdzenie przed opuszczeniem lokalu, czy zakręcone są zawory czerpalne wody i gazu, a przy przewidywanej dłuższej nieobecności także odłączenie w lokalu od zasilania instalacji wody, gazu i energii elektrycznej.
2. Upewnienie się po każdorazowym zamknięciu zaworów, czy nie występuje przeciek wody i czy nie ulatnia się gaz.

VII. UŻYWANIE GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 7.

1. W garażach i na terenach parkingów parkowanie i postój dozwolone są 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/inny tytuł prawny).
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 zanieczyszczenia garaży i parkingów.
7. Na miejscach postojowych zabronione jest składowanie przedmiotów łatwopalnych lub innych niebezpiecznych.

8. Na posadzkach, ścianach i sufitach w garażu wielostanowiskowym zabronione jest ustawianie i montowanie szaf, regałów, mebli oraz innych przedmiotów, a także haków, blokad, stojaków itp. bez pisemnej zgody Administracji Spółdzielni.

§ 8.

1. Parkowanie i postój poza garażami i parkingami jest możliwy przy zachowaniu przepisów Kodeksu Ruchu Drogowego oraz wymagań określonych aktami wewnętrznymi Spółdzielni
2. Zabronione jest parkowanie pojazdów niezgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności: na trawnikach, chodnikach, na terenach oznakowanych znakami zakazu parkowania, przed bramami wjazdowymi, komorami zsympowymi i śmietnikowymi oraz wejściami do budynków, a także na miejscach postojowych przy budynkach mieszkalnych tyłem do tych budynków.
3. Zabronione jest dokonywanie napraw i mycie pojazdów w garażach i na terenie nieruchomości.
4. W przypadku nieprzestrzegania zapisów, między innymi § 7 ust. 2, ust. 7 i ust. 8, po dwukrotnym bezskutecznym wezwaniu (w formie pisemnej, z podpisem przedstawiciela Administracji Spółdzielni dostarczonemu do lokalu lub pozostawionemu za wycieraczką szyby samochodu), zarówno problem niewłaściwego parkowania, jak i pozostałych ww. nieprawidłowości będą kierowane do odpowiednich służb.

VIII. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI

§ 9.

Do obowiązków Administracji Spółdzielni należy:

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.

IX. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 10.

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 Administrację 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 sprzątanania, właściciela lokalu, którego mieszkańcy, użytkownicy albo osoby go odwiedzające te szkody spowodowały.
6. W przypadkach nieprzestrzegania 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.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 813/2025** z dnia **26.03.2025 r.** i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 645/2017** z dnia **25.01.2017 r.**