

**UCHWAŁA NR 15/2024**  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE  
z dnia 22 października 2024 r.

**w sprawie regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych  
przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AR— Moczydło”**

Na podstawie § 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” z/s w Warszawie,  
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” postanawia, co następuje:

§1

Uchwała się regulamin porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez  
Spółdzielnię Mieszkaniową „AR— Moczydło” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.  
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.  
Z dniem 22 października 2024 r. traci moc Uchwała Nr 12/2016 z dnia 6 lipca 2016 r.  
dotycząca regulaminu porządku domowego.

Głosowało: **3**

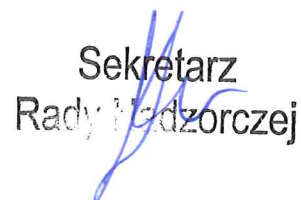
głosów za: **3**

głosów przeciw: **0**

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

  
PRZEWÓDNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



  
Sekretarz  
Rady Nadzorczej

**REGULAMIN**  
**porządku domowego, użytkowania i eksploatacji lokali**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-MOCZYDŁO”**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

1. Postanowienia **Regulaminu porządku domowego, użytkowania i eksploatacji lokali** określają zasady porządku domowego obowiązujące w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AR-MOCZYDŁO”, zwaną dalej **Spółdzielnią**, w tym obowiązki Spółdzielni, a także obowiązki członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych, zwanych dalej **użytkownikami**.
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego i mienia użytkowników, a także utrzymanie bezpieczeństwa, właściwego stanu technicznego, sanitarnego i estetyki nieruchomości Spółdzielni, oraz wprowadzenie zasad współżycia sąsiedzkiego.
3. Budynek i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Spółdzielni są wspólnym dobrem wszystkich użytkowników, którzy winni dbać o utrzymanie ich w należyтым stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym.

**§ 2**

**Definicje**

1. **Lokal** jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb (pomieszczeń) przeznaczonych na pobyt ludzi, wraz ze wszystkimi instalacjami wewnątrz lokalu, oraz przyłączami do instalacji w budynku;
2. **Pomieszczenie przynależne** jest to część składowa lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż; zapisy niniejszego Regulaminu dotyczące pomieszczeń przynależnych mają zastosowanie do pomieszczeń przydzielonych i/lub używanych przez uprawnionych do lokali i najemców ;
3. **Części wspólne** to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku użytkowników lokali, w szczególności klatki schodowe, korytarze,;
4. **Pomieszczenia wspólne** to części wspólne stanowiące pomieszczenia przeznaczone do użytku wszystkich użytkowników nieruchomości – w szczególności, wózkownie, rowerownie, itp.;
5. **Remont** jest to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu poprzedniego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie przed remontu nie obniżających standardu obiektu;
6. **Przebudowa** jest to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy;
7. **Użytkownik** to osoba faktycznie korzystająca z lokalu lub miejsca postojowego w garażu podziemnym bez względu na posiadany tytuł prawny; użytkownikiem jest również osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
8. **Uprawniony do lokalu** to osoba posiadająca ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
9. **Właściciel** to osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu.
10. **Najemca** to osoba korzystająca z lokalu na podstawie zawartej i obowiązującej umowy najmu.

**§ 3**

1. Część wspólną budynku, znajdującą się wewnątrz lokalu stanowią również:

- 1) instalacja gazowa do zaworu odcinającego, z wyłączeniem kuchni gazowej i przyłącza do niej;
- 2) instalacja wodociągowa ciepłej i zimnej wody wraz z wodomierzami i zaworami odcinającymi przed nimi, z wyłączeniem wszelkich jej odbiorników;
- 3) instalacja kanalizacyjna (ścieków sanitarnych) oraz instalacja wód opadowych, z wyłączeniem przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych;
- 4) instalacja centralnego ogrzewania – wraz z ciepłomierzami i zaworami odcinającymi przed nimi, z wyłączeniem kaloryferów i z wyłączeniem zmian dokonanych przez użytkownika;
- 5) instalacja elektryczna do skrzynki bezpiecznikowej wewnątrz lokalu;
- 6) instalacja anteny zbiorczej;
- 7) instalacja wentylacyjna;
- 8) wodomierze ciepłej i zimnej wody, zawory oraz ciepłomierze – jeśli są zainstalowane;
- 9) powierzchnia wnęki (szachtu), w której prowadzone są ww. instalacje;
2. Część wspólną stanowią również elewacje budynków, tj. zewnętrzne ściany budynków wraz z występującymi na nich elementami architektonicznymi określonymi w projekcie budynku, na trwale związane z jego konstrukcją:
  - 1) konstrukcja balustrad balkonów i loggii na trwałe związane z konstrukcją budynku;
  - 2) warstwy izolacyjne wraz ze szlichtą betonową na balkonach i loggiach.
3. Część wspólną stanowią również tereny zewnętrzne budynków, skwery, drogi wewnętrzne, chodniki znajdujące się na terenie danej nieruchomości.

#### § 4

#### Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do:
  - 1) ubezpieczenia budynków i mienia należącego do Spółdzielni;
  - 2) utrzymania należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków i ich otoczenia;
  - 3) zapewnienia dostaw do lokali wszystkich przewidzianych mediów, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3.
  - 4) zapewnienia sprawnego działania (konserwacji i napraw) urządzeń technicznych znajdujących się w budynkach i przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników;
  - 5) zapewnienia wyposażenia budynków w informacje porządkowe i administracyjne;
  - 6) zapewnienia oświetlenia miejsc przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników;
  - 7) zgodnie z Prawem Budowlanym poddawania budynków okresowej kontroli:
    - a) co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzaniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
    - b) co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej w lokalach i części wspólnej budynków oraz instalacji odgromowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

#### § 5

#### Obowiązki Użytkowników

1. Użytkownik jest zobowiązany do:
  - 1) przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu i w tym w zakresie utrzymania porządku części wspólnych oraz pomieszczeń wspólnych nieruchomości;

- 2) utrzymania lokalu wraz pomieszczeniami przynależnymi oraz miejsca postojowego w należytym stanie sanitarno-higienicznym i technicznym;
  - 3) segregowania i wyrzucania śmieci wyłącznie do pojemników do tego celu przeznaczonych w sposób zapobiegający ich rozsypaniu;
  - 4) przestrzegania porządku i czystości w częściach wspólnych i pomieszczeniach wspólnych, w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, garażach podziemnych, chodnikach i terenach zielonych;
  - 5) utrzymywania czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej oraz okien, a także czystości oraz porządku na balkonach, loggiach i tarasach;
  - 6) zapewnienia aktualnego kontaktu telefonicznego ze sobą lub osobą upoważnioną na wypadek awarii i zdarzeń losowych w każdym przypadku, w tym także w przypadku nieobecności użytkownika lub wynajmu lokalu osobom trzecim;
  - 7) zawiadamiania Spółdzielni o:
    - a) liczbie osób zamieszkałych w lokalu w formie pisemnej w ciągu 7 dni od zaistnienia zmiany;
    - b) wszelkich zmianach dotyczących jego lokalu i/lub miejsca postojowego, a w szczególności o zmianach uprawnionych do lokalu lub właścicieli.
  - 8) udostępnienia lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli okresowych stanu technicznego nieruchomości wynikających z prawa budowlanego, konserwacji, przeglądów instalacji, remontu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów stanu wodomierzy oraz wykonania robót przez pracowników Spółdzielni lub podmiotów działających na jej zlecenie;
  - 9) czytelnego oznakowania numerem swojego lokalu;
  - 10) właściwego zabezpieczenia lokalu i instalacji wewnątrz lokalu (niestanowiących części wspólnych), w szczególności celem ochrony przed powstaniem szkód w częściach wspólnych i innych lokalach (np. zalanie).
2. Zmiana właściciela lub uprawnionego do lokalu powinna zostać zgłoszona Spółdzielni w formie pisemnej w terminie do 14 dni roboczych od dnia zaistnienia zmiany. Wraz z informacją o zmianie właściciela lub uprawnionego do lokalu należy przekazać protokół ze wskazaniem stanów liczników zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania.

## § 6

1. Użytkowanie lokali, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych, części wspólnych oraz pomieszczeń wspólnych powinno odbywać się zgodnie z zasadami współżycia sąsiedzkiego.
2. W szczególności zabronionym jest:
  - 1) wyrzucanie z lokalu, w tym z okien, loggii, balkonów i tarasów oraz z klatek schodowych na zewnątrz budynku jakichkolwiek przedmiotów, w tym butelek, niedopalków papierosów, zawartości fajek oraz wylewanie płynów, nieczystości, a także wystawianie i przetrzymywanie śmieci na klatce schodowej;
  - 2) palenie tytoniu oraz spożywanie alkoholu w częściach wspólnych, w tym na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnych, a także podziemnych garażach;
  - 3) korzystanie z grilla węglowego lub gazowego w lokalach, pomieszczeniach przynależnych, na balkonach, loggiach i tarasach oraz w innych częściach wspólnych i pomieszczeniach wspólnych;
  - 4) przechowywanie na balkonach, loggiach i tarasach niezabezpieczonych przedmiotów, które w szczególności pod wpływem działania sił przyrody (wiatr) mogą wypaść lub spaść poza obręb balkonu, loggii lub tarasu;
  - 5) trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach i tarasach oraz przez okna oraz czyszczenie dywanów na balkonach, loggiach i tarasach i innych częściach wspólnych budynku, w tym na klatkach schodowych;
  - 6) przechowywanie materiałów i substancji łatwopalnych, gazów palnych w butlach, lakierów, farb, rozpuszczalników i innych substancji niebezpiecznych, w tym fajerwerków w miejscach do tego nieprzeznaczonych, w szczególności na miejscach postojowych oraz w



- częściach wspólnych, w tym na klatkach schodowych, korytarzach, ciągach komunikacyjnych oraz w pomieszczeniach wspólnych, a także w piwnicach;
- 7) przechowywanie i składowanie jakichkolwiek przedmiotów np. mebli, ubrań, obuwia, narzędzi itp. poza obrębem lokalu i pomieszczenia przynależnego, w szczególności na miejscu postojowym w znajdującym się na parkingu wielostanowiskowym oraz w częściach wspólnych, np. na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, podziemnych parkingach w pomieszczeniach wspólnych;
  - 8) przechowywanie i składowanie rowerów, hulajnóg, wózków itp. w nieprzeznaczonych do tego celu częściach wspólnych, w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnych;
  - 9) przechowywanie pojazdów silnikowych w częściach wspólnych, w tym na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, balkonach, loggiach i tarasach;
  - 10) wrzucanie do muszli ustępowych jakichkolwiek przedmiotów stałych oraz wlewanie cieczy, które mogą spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych, w szczególności pieluch jednorazowych, podpasek, patyczków do uszu, ręczników papierowych, szmat, resztek farb, klejów, itp.;
  - 11) niszczenie, zaśmiecanie części wspólnych i pomieszczeń wspólnych, uszkodzanie wyposażenia i elementów budynków, ławek, koszy na śmieci, niszczenie osiedlowej zieleni;
  - 12) korzystanie z otwartego ognia w częściach wspólnych, pomieszczeniach wspólnych i podziemnych garażach;
  - 11) nieuprawnione podłączanie do instalacji wspólnej celem poboru energii elektrycznej na własny użytek i korzystanie z gniazdek elektrycznych na klatkach schodowych i w garażach podziemnych przez użytkowników (podłączanie urządzeń, przedłużaczy, akumulatorów, baterii);
  - 12) samowolne wygradzanie części korytarzy, klatek schodowych, montaż jakichkolwiek urządzeń czy instalacji w części wspólnej budynku;
  - 13) naprawa instalacji stanowiących część wspólną we własnym zakresie, w tym naprawy w tablicach rozdzielczych oraz wykonywanie dodatkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych;
  - 14) jazda na rowerach, rollkach i deskorolkach itp. w podziemnych garażach i w częściach wspólnych, w tym klatkach schodowych, korytarzach, schodach zewnętrznych osiedla oraz patio pomiędzy budynkami przy ul. Mielczarskiego 8 i 10, a także przed budynkiem przy ul. Pod Lipą 8.
3. Użytkownikom zabrania się samowolnego wykonywania zmian w instalacjach stanowiących część wspólną budynku, a także wystroju zewnętrznym budynku, w szczególności zmiany konstrukcji, kubatury oraz powierzchni balkonów, loggii i tarasów, zmiany kształtu i/lub kolorystyki okien, balustrad balkonów, loggii i tarasów, malowania ścian pomieszczeń wspólnych, klatek, korytarzy, ścian zewnętrznych budynku, podziemnych garaży.
  4. Umieszczanie na budynkach oraz częściach wspólnych i w pomieszczeniach wspólnych jakichkolwiek tablic informacyjnych, reklamowych oraz szyldów wymaga uprzedniej wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zarządu Spółdzielni.
  5. Za umieszczenie na elewacji budynku i przed budynkiem reklamy obowiązuje wnoszenie opłaty, której wysokość i częstotliwość określi Zarząd Spółdzielni.
  6. Zakładanie anten nadawczo-odbiorczych (anteny satelitarne, TV, itp.) na dachach, loggiach lub balkonach, a także klimatyzatorów wraz z instalacją odprowadzania skroplin i innych urządzeń oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu wymaga uprzedniej wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zarządu Spółdzielni.
  7. Zabronionym jest prowadzenie w lokalach mieszkalnych działalności uciążliwej dla innych użytkowników lokali, w tym powodującej hałas i wyciewy.
  8. Balkony, loggie i tarasy powinny być utrzymywane w czystości, a w okresie zimowym regularnie odśnieżane. Obowiązek ten ciąży na właścicielu lokalu, do którego przynależy dany balkon, loggia lub taras.

9. Przedmioty przechowywane na balkonach i parapetach zewnętrznych powinny być zabezpieczone przed upadkiem, np. poprzez odpowiednie umocowanie.
10. Doniczki i skrzynki z kwiatami powinny być zabezpieczone przed upadkiem. Podlewanie kwiatów i zmywanie posadzek oraz odśnieżanie winno odbywać się tak, aby woda nie ściekała i nie brudziła położonych niżej okien, balkonów i elewacji.
11. Za zieleni, jej nasadzenia i pielęgnację w częściach wspólnych odpowiada Spółdzielnia. Zabrania się wykonywania nasadzeń samodzielnie i w drodze indywidualnych decyzji.
12. Nasadzenia zieleni i sposób pielęgnacji na tarasach przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez użytkowników lokali muszą być uzgodnione ze Spółdzielnią w formie pisemnej.
13. Dzieci nie mogą bawić się na klatkach schodowych i w piwnicach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni.
14. Otwieranie okien na klatkach schodowych i korytarzach części wspólnych budynku, w szczególności w celu ich wietrzenia, powinno odbywać się w sposób racjonalny, nie powodujący zalewania podłóg w przypadku opadów atmosferycznych oraz wyziębiania budynku i znajdujących się w nim lokali.

#### § 7

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup>. W tych godzinach nie należy zakłócać spokoju innych użytkowników np. przez: grę na instrumentach, głośne zachowanie, nastawianie głośno wszelkiego sprzętu audio-video, używanie głośno pracujących sprzętów AGD. W tym czasie należy również zachowywać szczególną ciszę w części wspólnej nieruchomości.
2. Gra na instrumentach oraz odtwarzanie muzyki może odbywać się w sposób jak najmniej zakłócający spokój innych użytkowników.
3. W dni powszednie w godz. 18<sup>00</sup> – 08<sup>00</sup> oraz w niedzielę i święta zabrania się wykonywania w lokalach hałaśliwych robót, w tym robót remontowych (np. używanie wiertarki, piły elektrycznej, młotów udarowych) oraz innych czynności zakłócających ogólnie rozumiane zasady współżycia sąsiedzkiego.

#### § 8

1. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju.
2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do:
  - 1) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych;
  - 2) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu, zgodnie z zasadami przyjętymi przez samorządowe władze lokalne.
  - 3) sprzątanía i usuwania nieczystości pozostawionych przez psy, koty i inne zwierzęta – w przypadku zanieczyszczenia przez te zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, wind i innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz ciągów pieszo-jezdnych i terenów zielonych.
3. Zabrania się:
  - 1) hodowli lub karmienia zwierząt (np. ptaków) w częściach wspólnych, w tym w piwnicach, na klatkach schodowych, balkonach, loggiach, tarasach, terenach zielonych i na zadaszeniach oraz w pomieszczeniach wspólnych;
  - 2) montażu karmników na balkonach, loggiach, tarasach, parapetach okiennych i terenach zielonych;
  - 3) wykładania pokarmu dla ptaków na parapetach okiennych, terenach zielonych, ciągach pieszych, studzienkach, przy altankach śmietnikowych.
4. Za szkody spowodowane przez zwierzę, w tym zniszczenia i zabrudzenia odpowiedzialny jest jego posiadacz.

#### § 9

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych dopuszczalne jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Parkujący zobowiązani są do:
  - 1) korzystania z miejsca postojowego w obrębie linii wyznaczającej jego granice;

- 2) zachowania czystości na miejscu postojowym, niepozostawiania opon i innych przedmiotów oraz materiałów eksploatacyjnych przeznaczonych do pojazdu;
- 3) przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych oraz zasad ruchu drogowego.
3. Zabrania się:
  - 1) pozostawiania zwierząt w samochodach;
  - 2) przelewania paliwa na terenie nieruchomości Spółdzielni, w szczególności na podziemnych parkingach;
  - 3) mycia i dokonywania napraw pojazdów oraz wymiany olei na terenie nieruchomości Spółdzielni w szczególności na podziemnych parkingach;
  - 4) zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek budynków, wjazdów i wyjazdów z podziemnych parkingów;
  - 5) zabrania się parkowania samochodów dostawczych, ciężarowych lub osobowych o wymiarach uniemożliwiających lub utrudniających parkowanie innym pojazdom na sąsiednich stanowiskach.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia samochodów i innych pojazdów mechanicznych oraz ich kradzieże na terenie nieruchomości Spółdzielni, w tym w garażach podziemnych.
5. Zabranie się parkowania samochodów elektrycznych i samochodów z instalacją LPG w garażach podziemnych.

#### § 10

1. Użytkownik, który spowoduje szkodę, w tym zniszczenie lub dewastację części wspólnych, pomieszczeń wspólnych, innego wspólnego mienia lub mienia Spółdzielni jest zobowiązany do naprawienia szkody w pełnej wysokości.
2. Użytkownik odpowiedzialny jest w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe i przebywające w lokalu (domowników, najemców, gości, zleceniobiorców itp.).
3. W przypadku niezastosowania się przez użytkownika do zakazów, o których mowa § 6 ust. 2 pkt. 6), 7), 8) i 9) powyżej, Spółdzielnia wezwie użytkownika do usunięcia przedmiotów w wyznaczonym terminie, przy czym w przypadkach obejmujących części wspólne nieruchomości, z zagrożeniem, iż po jego bezskutecznym upływie Spółdzielnia będzie uprawniona do:
  - 1) uznania, że użytkownik wyzbył się własności nieusuniętych rzeczy poprzez ich porzucenie lub
  - 2) usunięcia przedmiotów na wyłączny koszt i ryzyko użytkownika, w tym obciążania użytkownika kosztami oddania przedmiotów osobie trzeciej na przechowanie i/lub obciążenia użytkownika kosztami ich niszczenia lub utylizacji.
4. W sytuacji przechowywania przez użytkownika na miejscu postojowym substancji i materiałów łatwopalnych, gazów palnych w butlach, lakierów, farb, rozpuszczalników i innych substancji niebezpiecznych w przypadkach rażących, w szczególności zagrażających bezpieczeństwu zdrowia i życia, Spółdzielnia po wezwaniu do usunięcia przedmiotów w wyznaczonym terminie, usunie przedmioty oraz odda je osobie trzeciej na przechowanie na wyłączny koszt i ryzyko użytkownika.

#### § 11

##### Utrzymanie porządku i konserwacja w części wspólnej

1. Spółdzielnia w ramach części wspólnej lub pomieszczeń wspólnych wykonuje prace polegające na:
  - 1) utrzymaniu bieżącym porządku, w szczególności sprzątaniu, usuwaniu zanieczyszczeń;
  - 2) konserwacji tj. bieżącej regulacji urządzeń, drobnych naprawach, wymianie zużytych części, np. żarówek;
  - 3) remontach oraz przebudowach.
2. Celem utrzymania porządku i konserwacji części wspólnych Spółdzielni w szczególności nawiązuje współpracę na podstawie umów cywilnoprawnych lub stosunku pracy z

- konserwatorem i/lub administratorem oraz innymi osobami do obowiązków, których należy utrzymanie porządku i czystości zasobów Spółdzielni.
3. Dane kontaktowe i numery telefonów do administratora i/lub konserwatora zamieszczone są w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
  4. Pracownicy i współpracownicy Spółdzielni, a także pracownicy ochrony w przypadku naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu przez użytkowników lub inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wchodzących w zasoby Spółdzielni, posiadają uprawnienie do egzekwowania postanowień Regulaminu, w tym:
    - 1) zwracania uwagi;
    - 2) sporządzenia notatki z informacją dla Zarządu Spółdzielni o naruszeniu zasad określonych niniejszym Regulaminem;
    - 3) w przypadkach uzasadnionych zakresem i/lub rodzajem naruszeń Regulaminu - do powiadomienia policji, straży miejskiej lub straży pożarnej;
    - 4) zgłaszania Zarządowi Spółdzielni szkód powstałych na skutek naruszenia zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz przypadków niewłaściwego użytkownika lokali.

## § 12

### Awarie

1. Użytkownicy są zobowiązani niezwłocznie zgłaszać konserwatorowi lub administratorowi awarie lub usterki powstałe w częściach wspólnych lub pomieszczeniach wspólnych, w tym awarie elementów konstrukcyjnych, konstrukcji balustrad, balkonów i loggii, instalacji elektrycznych, hydraulicznych oraz innych urządzeń znajdujących się w budynkach lub ich otoczeniu.
2. Wszelkie uszkodzenia o innym niż niewskazany w ust. 1 charakterze, w tym akty wandalizmu lub zniszczenie mienia wspólnego należy zgłaszać administratorowi, a w przypadku jego nieobecności pracownikowi ochrony lub pracownikowi utrzymującemu czystość w zasobach Spółdzielni.
3. W przypadku awarii Spółdzielnia zobowiązana jest podjąć natychmiastowe działania naprawcze i minimalizujące szkodę. Spółdzielnia może czasowo wstrzymać dostawę mediów do lokali na czas niezbędny do wykonania naprawy, aby ograniczyć rozmiary powstającej szkody. Spółdzielnia powiadamia użytkowników o wystąpieniu awarii.
4. Wszelkie naprawy urządzeń i instalacji części wspólnej znajdujących się wewnątrz lokalu, których uszkodzenie powstało z przyczyn leżących po stronie użytkownika – obciążają użytkownika lokalu.
5. Pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione osoby działające na zlecenie Spółdzielni – mają prawo do:
  - 1) kontrolowania stanu technicznego urządzeń i instalacji stanowiących części wspólne,
  - 2) kontrolowania sprawności urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 3) ustalenia zakresu niezbędnych prac konserwacyjnych i remontowych oraz ich wykonania w danym lokalu w zakresie części wspólnych budynku i instalacji wspólnych.
6. Celem przeprowadzenia prac wymienionych w ust. 5 powyżej – użytkownik zobowiązany jest zapewnić dostęp do lokalu w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią.
7. Spółdzielnia nie odpowiada za uszkodzenia okładzin ściennych i innych elementów wbudowanych w przypadku zasłonięcia nimi ekranów osłonowych instalacji.
8. Użytkownik jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w pełnej wysokości powstałe na skutek niedostępności jego lokalu celem wykonania przez Spółdzielnię naprawy, remontu lub wymiany instalacji.



### § 13

#### Utrzymanie porządku i konserwacja w lokalu

1. Użytkownik zobowiązany jest do utrzymywania zajmowanego lokalu, pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i sanitarno-porządkowych.
2. Użytkownik zobowiązany jest na własny koszt dokonywać konserwacji i remontów wewnątrz lokalu, w tym:
  - 1) naprawy i wymiany okuć oraz regulacji stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach;
  - 3) naprawy i wymiany odcinków przewodów wodociagowych ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego do odbiorników wraz z odbiornikami;
  - 4) naprawy i wymiany odcinków przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do pionu kanalizacyjnego;
  - 5) naprawy i wymiany wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, misek ustępowych, dolnopłuków, umywalek, zlewozmywaków, „wężyków” doprowadzających, aż do zaworów odcinających w mieszkaniu kuchni gazowych i elektrycznych, a także kaloryferów, kuchenek, itp.).
  - 6) niezwłocznego udrożnienia zatkanych przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych i technicznych do pionów zbiorczych oraz udrażniania pionów zbiorczych w przypadku stwierdzenia ich zatkania z przyczyn leżących po stronie użytkownika;
  - 7) naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i wkładek topikowych oraz instalacji elektrycznej w lokalu;
  - 8) innych nie wymienionych powyżej napraw, których wykonanie nie dotyczy Spółdzielni;
  - 9) zabiegów dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji zajmowanego lokalu.
3. Użytkownik zobowiązany jest również do:
  - 1) zapewnienia skutecznego nawiewu powietrza oraz wentylacji lokalu przy wymianie okien lub drzwi na nowe o dużej szczelności w celu bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych oraz niedopuszczenia do powstania zawilgoceń czy grzybów w lokalu;
  - 2) zabezpieczenia lokalu oraz zajmowanych pomieszczeń przed utratą ciepła;
  - 3) zgłaszania do Spółdzielni przecieków występujących pomiędzy ścianami zewnętrznymi, a ościeżnicami okien, przecieków z dachu, a także powiadamiania o pojawieniu się pleśni, zawilgoceń lub grzybów na powierzchni ścian lokalu.

### § 14

#### Remonty i przebudowy w lokalach

1. Użytkownik lokalu wykonujący remont lub przebudowę jest inwestorem w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.
2. O planowanym remoncie lub przebudowie użytkownik powinien powiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem. Do zawiadomienia użytkownik jest zobowiązany dołączyć projekt remontu lub przebudowy. Spółdzielnia poinformuje użytkownika o obowiązujących wymogach technicznych, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia wraz z projektem. Brak odpowiedzi ww. terminie oznacza wydanie zgody przez Spółdzielnię.
3. W przypadkach przewidzianych Prawem budowlanym użytkownik zobowiązany jest do zgłoszenia robót lub uzyskania pozwolenia na budowę w Urzędzie Dzielnicy Ursynów.
4. Po dokonanej przebudowie użytkownik jest obowiązany przekazać Spółdzielni jeden komplet projektu powykonawczego w celu umieszczenia go w dokumentacji technicznej budynku zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
5. O planowanym remoncie lub przebudowie i przewidywanym okresie jego trwania użytkownik powinien powiadomić sąsiadów poprzez wywieszenie informacji z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem.

### § 15

1. Wszelkie naprawy, remonty i przebudowy w lokalach należy wykonywać wyłącznie w dni robocze i soboty w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.
2. W trakcie prowadzenia i po zakończeniu prac remontowych należy zadbać o należyłą czystość klatki schodowej.
3. Odpady budowlane: gruz, płyty, płytki, opakowania po chemii budowlanej, usunięte elementy armatury itp. nie mogą być umieszczane w miejscach gromadzenia odpadów komunalnych. Użytkownik jest zobowiązany na własny koszt zawrzeć umowę z wyspecjalizowanym przedsiębiorcą, zapewnić – na czas prowadzenia robót - odpowiedni kontener lub specjalne worki (bagaż) oraz ich usunięcie. Lokalizację kontenera lub worków należy uzgodnić z administratorem budynku.
4. Zabrania się wlewania do cieków wodnych i kanalizacji substancji chemicznych, gruzu, odpadów remontowych np. resztek farb, klejów.

## § 16

### Postanowienia końcowe

1. Uwagi, wnioski, skargi użytkowników oraz przypadki nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu przez użytkowników można zgłaszać do Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej. Zgłaszający powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia sprawy na piśmie w ciągu 1 miesiąca.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za składowanie i przechowywanie rzeczy w lokalach, pomieszczeniach przynależnych i innych pomieszczeniach niemieszkalnych (np. piwnice, wózkarnie, wynajęte dodatkowe pomieszczenia) oraz rzeczy pozostawionych na miejscach postojowych.
3. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach zajmowanych przez użytkowników powinno się odbywać na drodze indywidualnego ubezpieczenia.
4. W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować pisemne upomnienia.
5. W przypadku rażącego lub uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
6. W przypadku gdy naruszenie postanowień Regulaminu stanowi równocześnie czyn zabroniony na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących Zarząd Spółdzielni może skierować do organów ścigania zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa lub wykroczenia.
7. Niniejszy regulamin ma odpowiednie zastosowanie do użytkowników lokali o innym przeznaczeniu położonych w budynkach mieszkalnych.

## § 17

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ

Sekretarz

Rady Nadzorczej