

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

mieszkańców Budynku, położonego przy ul. Ksawerów 30 w Warszawie
wprowadzony uchwałą

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie

nr 21/II/2017 z dnia 13 czerwca 2017

zmieniony Uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie :

- nr 47/V/2020 z dnia 20 kwietnia 2020

- nr 2/11/2022 z dnia 16 listopada 2022

Postanowienia ogólne

§ 1

- 1) Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje wszystkich mieszkańców budynku przy ul. Ksawerów 30 w Warszawie (dalej **Budynek**).
- 2) Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w Budynku lub osoba, której przysługuje odrębna własność lokalu w Budynku (dalej **Właściciel**) ponoszą odpowiedzialność za zachowania osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników jak i innych osób korzystających z lokalu na podstawie stosunku prawnego (np. umowy najmu, użyczenia, dożywocia), stosunku prawnorzeczowego (np. służebności mieszkania) lub grzeźnościowo. Właściciel zatem ponosi odpowiedzialność również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu.

§ 2

- 1) Właściciel lokalu w Budynku jest zobowiązany:
 - a) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części Budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie Budynku.



- b) podejmować działania doraźnie zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzeniem się szkód wywołanych awariami urządzeń technicznych w lokalu i w Budynku.
- c) w razie powstania szkody zgłaszać ten fakt niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni i administratorowi, w przypadkach nagłych zawiadamiać odpowiednie służby: straż pożarną, pogotowie, policję.
- 2) Na żądanie Zarządu Spółdzielni Właściciel jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
- 3) Właściciel mieszkania jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu firmom wykonującym okresowe przeglądy np. wentylacji grawitacyjnej, instalacji elektrycznej.
- 4) Właściciel jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy w Budynku.
- 5) Właściciel jest zobowiązany do utrzymywania swego lokalu oraz pomieszczeń oddanych mu w użytkowanie w należytym stanie w tym wszelkich urządzeń technicznych, w które lokal i pomieszczenia są wyposażone.
- 6) Lokator wynajmujący mieszkanie jest zobowiązany przedstawić Spółdzielni informację dotyczącą ilości lokatorów zamieszkujących dany lokal. Konieczna jest aktualizacja przy każdej zmianie.

Przepisy porządkowe

§ 3

- 1) Warunkiem zgodnej egzystencji mieszkańców Budynku jest dbałość o wspólną własność, wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom.
- 2) Mieszkańcy zobowiązani są do dbałości i korzystania z lokali oraz części wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania przez innych Właścicieli oraz współdziałania z nimi w ochronie części wspólnych Budynku.
- 3) Cisza nocna obowiązuje w godz. od 22.00 do 6.00.
- 

- 4) Prace uciążliwe jak. stukanie, wiercenie , kucie itp. mogą być wykonywane w godz. 8.00 - 18.00 z wyjątkiem świąt i niedziel, z zastrzeżeniem punktu 4¹
4¹) W okresie stanu nadzwyczajnego, zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii, przeprowadzenie prac uciążliwych (zakres i terminy) wymaga uprzedniego uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni z wyprzedzeniem minimum 3 dni roboczych”.
- 5) Trzymane w mieszkaniach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia sąsiadów ani zakłócać spokoju.
- 6) Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, m. in. do natychmiastowego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie Budynku i wokół budynku. Psy powinny być wyprowadzane na smyczy.
- 7) Balkony powinny być zagospodarowane estetycznie i utrzymywane w czystości. Skrzynki i donice na kwiaty winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
- 8) W komórkach lokatorskich, balkonach i innych pomieszczeniach nie wolno przechowywać motorowerów i motocykli.
- 9) Powierzchni komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami. Przedmioty te należy usunąć na ustne/pisemne wezwanie administracji w ciągu 7 dni kalendarzowych. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
- 10) W Budynku nie wolno przechowywać ani używać materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych i cuchnących w ilościach i w sposób stwarzający zagrożenie lub uciążliwość.
- 11) Usuwanie gruzu po remoncie mieszkania, zużytych mebli, urządzeń innych odpadów gabarytowych mieszkańcy przeprowadzają we własnym zakresie.
- 12) Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników do tego przeznaczonych, po dokonaniu segregacji śmieci. .Mieszkańcy są również zobowiązani do usuwania śniegu i lodu z balkonów w sposób nie stwarzający zagrożenia bezpieczeństwa



przechodniów.

- 13) Komórki lokatorskie powinny być udostępniane w celu dokonania niezbędnych przeglądów, remontów lub napraw na żądanie Zarządu, administratora lub odpowiednich służb.
- 14) Na klatkach schodowych obowiązuje zakaz palenia oraz spożywania alkoholu i używania innych substancji psychoaktywnych (takich jak np. narkotyki, dopalacze).
- 15) Zabrania się zanieczyszczania, dewastowania niszczenia i uszkodzania ścian/elewacji zewnątrz i wewnątrz nieruchomości, a także okien, drzwi, korytarzy piwnicznych w częściach wspólnych Budynku. Zabrania się również niszczenia wszelkiej zieleni i nasadzeń znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości. Za szkody wyrządzone z tego tytułu odpowiadają bezpośrednio sprawcy, przy czym za szkody dzieci odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni.

§ 4

Pogotowie techniczne (wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne,) może być wzywane na koszt Spółdzielni tylko i wyłącznie w przypadku awarii instalacji w części wspólnej Budynku – pionów instalacji: wodnej, kanalizacji, elektrycznej. W innych przypadkach wszelkie koszty związane z wezwaniem i w przypadkach nieuzasadnionego wezwania pogotowia ponosi wzywający.

§ 5

Właściciel lokalu w przypadku zamiaru nieprzebywania w lokalu przez dłuższy czas (dłuższy niż kilka dni) jest zobowiązany pozostawić Zarządowi Spółdzielni aktualny kontakt z osobą, która w razie awarii lub innego zdarzenia losowego będzie mogła udostępnić pomieszczenie, w który nastąpiło zdarzenie i odpowiednio je zabezpieczyć

§ 6

Właściciele lokali zobowiązania są niezwłocznie i bez wezwania do informowania Zarządu

i administratora o wymagających korekty zmianach danych ewidencyjnych dotyczących Właścicieli i ich lokali w szczególności:

- 1) treści dokumentu potwierdzającego prawo do lokalu (np. wypis z księgi wieczystej albo odpis umowy notarialnej kupna lokalu, akt poświadczenia dziedziczenia ewentualnie postanowienia o nabyciu spadku lub umowa darowizny)
- 2) adresu pocztowego, oraz e-mailowego, telefonu Właściciela nie przebywającego na stałe w lokalu (np. wynajmującego)
- 3) Liczby osób przebywających na stałe w lokalu.

Przepisy szczegółowe dotyczące remontów

§ 7

- 1) Wszelkie prace remontowe powinny być zgłaszane przez właściciela mieszkania na piśmie do Zarządu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem rozpoczęcia prac.

Zgłoszenie prac powinno zawierać następujące informacje:

- a) numer lokalu, imię i nazwisko właściciela, telefon kontaktowy
 - b) opis planowanego zakresu prac,
 - c) przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
 - d) w przypadku planowanych zmian w instalacjach wewnętrznych (wod-kan, c.o., elektrycznych) oraz w lokalizacji ścian,
- należy dołączyć:

- szkic rysunkowy, zatwierdzony przez osobę uprawnioną z danej branży, z planem mieszkania, na którym należy zaznaczyć:

- zmiany usytuowania ścian (z opisem materiałowym ścian nowych),
 - zmiany w instalacji wodnej, kanalizacyjnej, przebiegu przewodów, lokalizacji liczników z.w. i c.w.
 - miejsca wymiany grzejników z podaniem ich parametrów technicznych.
- Wymieniany grzejnik powinien posiadać tą samą moc grzewczą.

- 2) Prace określone w zgłoszeniu można rozpocząć tylko po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni uwzględniając zawarte w niej warunki. Zgoda powinna być przekazana zgłaszającemu w terminie 14 dni od dokonania zgłoszenia a w przypadku potrzeby uzyskania dodatkowych informacji od momentu ich przekazania.
- 3) Prace mające na celu zabezpieczenie przed pogorszeniem stanu mieszkania tzw. "konserwacyjne" (np. malowanie wnętrza, tapetowanie, wymiana elementów wewnątrz mieszkania, kranów, zamków itp.) nie wymagają żadnych dodatkowych uzgodnień.
- 4) Prace mające na celu przywrócenie wartości użytkowych mieszkania bez ingerencji w konstrukcję budynku (np. wymiana okien) wymagają dodatkowo poza zgłoszeniem uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni.
- 5) Prace mające na celu przebudowę w celu podwyższenie wartości użytkowych (ingerencja w ściany, wymiana instalacji wodnej, C.O., elektrycznej) lub zmianę przeznaczenia mieszkania lub jego części wymaga poza zgłoszeniem do Zarządu Spółdzielni także spełnienia przez inwestora wymagań zawartych w przepisach Prawa Budowlanego.
- 6) Zabrania się wykonywania prac niżej wymienionych bez zgody Zarządu Spółdzielni:
- zmiany przeznaczenia części wspólnych budynku,
 - wygradzanie części wspólnych budynku lub terenu należącego do Spółdzielni,
 - zmiany wyglądu oraz koloru elementów zewnętrznych (okien, balkonów), także drzwi

[Handwritten signatures]

zewnątrznych i umieszczania w nich krat,

- umieszczanie w obrębie budynku reklam, plakatów i szyldów,
- instalacji w częściach wspólnych dodatkowych źródeł prądu,
- umieszczanie na budynku anten (także satelitarnych),
- ingerencji w kanały wentylacyjne budynku.

- 7) Zamykanie pionów wodnych może być dokonywane wyłącznie przez osoby posiadające upoważnienie Zarządu Spółdzielni.
- 8) Właściciel remontowanego lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia w sąsiednich mieszkaniach i w częściach wspólnych spowodowane przez zatrudnione ekipy remontowo-budowlane oraz przez firmy dostarczające materiały budowlane, wykończeniowe i wyposażenie lokalu.
- 9) Wszelkie zanieczyszczenia klatek schodowych, wind i otoczenia budynku wynikłe z winy mieszkańców winny być niezwłocznie usuwane przez właścicieli mieszkań lub firmę remontową.
- 10) Osoba posiadająca prawo rzeczowe do lokalu (prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) jest obowiązana do poinformowania o treści niniejszego regulaminu wszelkie osoby korzystające z jego lokalu. Właściciel lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania osób korzystających stale lub czasowo z jego lokalu, które nie będą zgodne z treścią niniejszego Regulaminu lub innymi przepisami prawa. Osoba posiadająca prawo rzeczowe do lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym Regulaminem działania lub zaniechania osób wykonujących prace remontowo-budowlane.

fu
8 2

- 11) Spółdzielnia uprawniona jest do kontrolowania prawidłowości prowadzonych prac wymagających zgłoszenia, a po ich zakończeniu również pod kątem ich zgodności z zakresem zadeklarowanym w pisemnym zgłoszeniu i wydanej przez Spółdzielni zgodzie.
- 12) Użytkownik lokalu zobowiązany jest, na żądanie uprawnionych pracowników Spółdzielni, do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli robót.
- 13) W przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących prawidłowości prowadzonych robót Spółdzielnia może wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub innych uprawnionych organów o przeprowadzenie kontroli w remontowanym lokalu.
- 14) Godziny wykonywania prac remontowych pn. - pt.: 8 - 18; sb.: 10 - 15.
Godziny wykonywania uciążliwych prac głośnych pn. - pt.: 10 - 16.
Prace należy prowadzić minimalizując wszelkie uciążliwości i nie naruszając zasad współżycia sąsiedzkiego.

Postanowienia końcowe

§ 8

W stosunku do użytkowników lokali naruszających niniejszy Regulamin Zarząd stosuje sankcje przewidziane w Prawie Spółdzielczym i Statucie Spółdzielni do usunięcia z rejestru członków włącznie.

§ 9

- 1) Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 13 czerwca 2017 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
 - 2) Zmiana regulaminu może nastąpić w trybie właściwym dla jego przyjęcia.
 - 3) Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do ogłoszenia regulaminu na tablicach informacyjnych w Budynku.
- 