

WYCIĄG
DLA WYNAJMUJĄCYCH

REGULAMIN

UŻYTKOWANIA LOKALI, ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

w SM „Służew nad Dolinką”

w Warszawie



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Służew nad Dolinką”

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zapewnienie prawidłowej eksploatacji, utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów, utrzymanie bezpieczeństwa, zachowanie czystości, ładu, estetyki i porządku w budynkach i ich otoczeniu.
2. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz obowiązki członków Spółdzielni, właścicieli lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz osób zajmujących lokale na podstawie innych tytułów prawnych bądź bez tytułu prawnego, zwanych dalej użytkownikami.
3. Użytkownicy są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkujące i przebywające w lokalu, których prawa reprezentują (domowników, podnajemców i gości).
4. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.
5. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o częściach wspólnych, należy przez to rozumieć części budynku (i istniejących w nim urządzeń), które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, a także działkę gruntu (ewentualnie prawo użytkowania wieczystego), na której wzniesiono budynek.

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM LOKALI, BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 2.

1. Spółdzielnia obowiązana jest:
 - 1) dbać o utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytych stanie technicznym, sprawne funkcjonowanie urządzeń i instalacji pozostających w jej konserwacji, właściwy stan sanitarno-porządkowy i estetyczny budynków a także terenu Osiedla oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną,
 - 2) zapewnić informacje porządkowe i administracyjne w budynkach Spółdzielni,
 - 3) utrzymać w sezonie grzewczym, we wszystkich pomieszczeniach budynków Spółdzielni, temperatury zgodne z obowiązującymi normami,
 - 4) zapewnić dostawę zimnej i ciepłej wody do lokali,
 - 5) zapewnić funkcjonowanie dźwigów osobowych,
 - 6) zabezpieczyć klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku przed utratą ciepła,
 - 7) zapewnić stałą konserwację i naprawy urządzeń technicznych,

- 8) zapewnić widoczne oznakowanie budynków, ulic oraz ustawienie odpowiednich znaków drogowych,
 - 9) zapewnić stałą konserwację: instalacji sanitarnych, elektrycznych, instalacji wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, instalacji domofonowej, instalacji oświetlenia terenu oraz instalacji zbiorczych anten telewizyjnych i instalacji oraz urządzeń monitoringu,
 - 10) zabezpieczyć ogólne wejścia do piwnic i wyjścia na dach.
2. Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić z odpowiednim wyprzedzeniem użytkowników o przewidywanych przerwach w dostawie mediów poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz wykorzystanie elektronicznego systemu informacji (EDIS).

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 5.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) utrzymywać zajmowany lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 2) przekazać do wiadomości Spółdzielni numery telefonów i adres kontaktowy osób, które należy powiadomić o wystąpieniu awarii powstałej pod nieobecność użytkowników,
 - 3) udostępnić Spółdzielni lokal na czas oraz w zakresie niezbędnym do wykonania naprawy instalacji i urządzeń określonych w § 3 i wykonania wszelkich prac remontowych i konserwacyjnych,
 - 4) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii powodującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, a jeżeli wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Powyższy tryb wejścia do lokalu stosuje się również w przypadku gdy użytkownik nie udostępni lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowej okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej oraz urządzeń tych instalacji, wynikających z ustawy Prawo Budowlane, pomimo wyznaczonego przez Spółdzielnię drugiego terminu tej czynności.
Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół,

W przypadku wystąpienia szkód powstałych na skutek nie wywiązywania się z obowiązków przez użytkownika, koszty ich usunięcia w całości obciążają użytkownika.

§ 7.

1. Użytkownik nie może dokonywać zmian w wystroju zewnętrznym budynku (zmiana kolorystyki i kształtu okien, kolorystyki balkonów, loggi i tarasów).
2. Wszelkie naprawy i remonty użytkownik zobowiązany jest wykonywać w dni robocze, w godz. od 8:00 do 20:00, a prace powodujące hałas do godz. 17:00, w sposób nieuciążliwy dla innych użytkowników, z zachowaniem warunków bhp

i ppoż. O robotach powodujących hałas należy powiadomić najbliższych sąsiadów.

3. Użytkownik jest obowiązany do usunięcia zniszczeń powstałych z jego winy w budynku i jego otoczeniu oraz w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. Wszelkie skutki nie zachowania zasad określonych w niniejszym paragrafie obciążają użytkownika lokalu.

§ 8.

1. Zakładanie anten satelitarnych, szyldów, tablic reklamowych, instalowanie krat w oknach i na korytarzach, zadaszeń i zabudowy balkonów oraz loggi a także zabudowy korytarzy, wymaga zgody Spółdzielni i musi odpowiadać wymogom ustawy Prawo Budowlane.
2. W przypadku umieszczenia tablic reklamowych i szyldów powstaje obowiązek wnoszenia opłat w terminach i wysokości określonej przez Spółdzielnię.
3. Klimatyzatory mogą być montowane po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią lokalizacji i warunków technicznych.
4. Za wyrządzoną szkodę, powstałą w wyniku montażu i późniejszej eksploatacji urządzeń wymienionych w niniejszym paragrafie, odpowiada ich właściciel.

§ 9.

1. Niedozwolone jest naprawianie we własnym zakresie, poza obrębem zajmowanego lokalu, wszelkich urządzeń i instalacji, a w szczególności urządzeń i bezpieczników instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach itp.
2. Niedozwolone jest korzystanie z instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicach do innych celów niż oświetlenie, bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 10.

1. Każdy użytkownik miejsca postojowego jest zobowiązany do:
 - 1) korzystania z miejsc postojowych w sposób nieuciążliwy dla innych użytkowników,
 - 2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych (w garażach obowiązuje bezwzględny zakaz używania otwartego ognia, palenia tytoniu oraz przechowywania materiałów palnych),
 - 3) parkowania pojazdów wyłącznie na wyznaczonych stanowiskach postojowych,
 - 4) poruszania się pojazdami z włączonymi światłami mijania,
 - 5) przestrzegania ograniczeń prędkości w garażach oraz na parkingach,
 - 6) niezaśmiecania i utrzymania w czystości stanowisk postojowych i ciągów komunikacyjnych w garażach i na parkingach,
 - 7) ścisłego przestrzegania instrukcji obsługi bram i szlabanów wjazdowych,
 - 8) informowania Spółdzielni o wszystkich nieprawidłowościach w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w garażach i na parkingach,
2. Zabrania się wjazdu do garaży pojazdami wyposażonymi w instalację gazową.
3. Na terenie garaży i parkingów obowiązuje zakaz przebywania dzieci w wieku do 13 lat bez opieki osób dorosłych.

4. Pozostawiony w garażu lub na parkingu pojazd musi być odpowiednio zabezpieczony, a w szczególności powinien mieć zamknięte wszystkie drzwi, pokrywę bagażnika i silnika oraz szyby.
5. Wyklucza się obudowywanie lub wygradzanie stanowisk postojowych.
6. W garażach i na parkingach zabrania się:
 - 1) mycia pojazdów, wykonywania ich napraw oraz wymiany płynów eksploatacyjnych,
 - 2) tarasowania dróg wjazdowych i wyjazdowych,
 - 3) składowania i magazynowania wszelkiego rodzaju sprzętów, mebli, rowerów, części samochodowych, opon, pojemników po olejach itp.,
 - 4) pozostawiania pojazdów z uszkodzoną lub nieszczelną instalacją paliwową.
7. Użytkownicy miejsc postojowych ponoszą odpowiedzialność za szkody wyrządzone z ich winy na terenie garażu lub parkingu.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE STANU PORZĄDKOWEGO BUDYNKÓW

§ 11.

1. Użytkownicy są zobowiązani do przestrzegania porządku w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania a także w jego otoczeniu.
2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna, z balkonów i loggi jakichkolwiek przedmiotów, w tym niedopałków papierosów, itp.
3. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.
4. Śmieci i odpadki należy składać do pojemników służących do tego celu, ustawionych w altanach śmietnikowych lub wyrzucać do zsypów, z zachowaniem obowiązujących zasad dotyczących segregacji odpadów. Do zsypów na piętrach nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą spowodować ich zatkanie lub uszkodzenie oraz odpadów budowlanych i ciekłych.
5. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów może odbywać się, oprócz niedziel i świąt, w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i w godzinach od 8:00 do 20:00.
6. Podlewanie roślin na balkonach i loggiach oraz zmywanie posadzek balkonowych powinno odbywać się w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie i uszkodzenie elewacji, okien i balkonów.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 12.

1. W budynkach zabronione jest wykonywanie następujących czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie akcji ratowniczej i ewakuacyjnej poprzez:
 - 1) przechowywanie w piwnicach, na klatkach schodowych i korytarzach oraz w innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na balkonach, loggiach i tarasach, materiałów palnych i niebezpiecznych pożarowo,
 - 2) składowanie jakichkolwiek przedmiotów na drogach ewakuacyjnych, tj. na holach, korytarzach i klatkach schodowych,
 - 3) składowanie materiałów palnych w komórkach i piwnicach oraz jakichkolwiek przedmiotów na korytarzach piwnicznych,

- 4) palenie tytoniu na korytarzach, klatkach schodowych, w kabinach wind, pomieszczeniach ogólnie dostępnych oraz w piwnicach i komórkach,
 - 5) instalowania bez zgody Spółdzielni krat lub innych przegród na drogach ewakuacyjnych,
 - 6) zamykanie drzwi od przegród i krat na drogach ewakuacyjnych, w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe otwarcie (bez użycia klucza) od strony lokali.
2. W przypadku nieprzestrzegania postanowień ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 5, 6, Spółdzielnia ma prawo usunąć przedmioty i kraty znajdujące się na drogach komunikacji ogólnej, a kosztami tych czynności obciążyć użytkowników.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 13.

1. Użytkowanie lokali, pomieszczeń wspólnych oraz terenów Spółdzielni, winno odbywać się zgodnie z zasadami współżycia społecznego.
2. Zabrania się spożywania alkoholu, palenia tytoniu i stosowania środków odurzających w częściach wspólnych budynków.
3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00.
4. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie prawni.
5. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do:
 - 1) sprawowania opieki oraz zachowania wszelkich środków ostrożności w celu zapewnienia bezpieczeństwa pozostałym użytkownikom,
 - 2) wyprowadzania psów na smyczy lub w kagańcu, a agresywnych na smyczy i w kagańcu,
 - 3) nie wprowadzania psów na teren placów zabaw,
 - 4) sprzątania i usuwania nieczystości pozostawionych przez zwierzęta.
6. Niedopuszczalna jest hodowla lub karmienie zwierząt, w tym ptaków, w miejscach do tego nie przeznaczonych, w szczególności na klatkach schodowych, balkonach, loggiach, tarasach, parapetach i terenach zielonych.

§ 14.

1. Na terenie Osiedla kierujący pojazdami obowiązani są zachować szczególną ostrożność, ustępować pierwszeństwa pieszym oraz przestrzegać tablic informacyjnych i znaków drogowych.
2. Pojazdy można parkować tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
3. Na drogach wewnętrznych zabrania się:
 - 1) parkowania pojazdów na trawnikach oraz innych miejscach do tego nieprzeznaczonych,
 - 2) mycia i napraw samochodów.

§ 15.

Zabrania się sadzenia i siania jakichkolwiek roślin bez uzgodnienia ze Spółdzielnią. Spółdzielnia ma prawo usunąć rośliny zasiane lub zasadzone bez jej zgody.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni.
2. Użytkownicy są zobowiązani do przestrzegania innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
3. „Regulamin użytkowania lokali, zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką” został uchwalony w dniu 30.01.2017 r.
4. Traci moc „Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej Służew nad Dolinką”, uchwalony Uchwałą Nr 47/95 Rady Nadzorczej z dnia 9.05.1995 z późn. zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Izabela Ziemińska-Marynowicz

Piotr A. Stasiak