

REGULAMIN

używania lokali oraz zasad porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” w Warszawie

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” są wspólnym dobrem mieszkańców Spółdzielni, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym, sanitarnym i estetycznym.

§ 1

Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków spokojnego zamieszkania i zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przestrzeganie Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach prawa odrębnej własności, własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni jak i pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców oraz inne osoby korzystające z lokali.
3. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie Regulaminu przez osoby zamieszkujące w jego lokalu lub innych użytkowników lokalu, a także za osoby czasowo przebywające w jego lokalu.

§ 2

Utrzymanie zasobów w należyтым stanie techniczno-sanitarnym.

1. Zakres prac Spółdzielni związanych z utrzymaniem zasobów w należyтым stanie techniczno-sanitarnym przewiduje:
 - a. utrzymanie czystości klatek schodowych, pomieszczeń wspólnych, chodników i terenów przyległych do budynków,
 - b. w okresie zimowym odśnieżanie chodników, dojść do klatek, schodów i ciągów pieszojezdných oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
 - c. pielęgnację istniejącej zieleni (koszenie, odchwaszczanie, cięcie pielęgnacyjne),
 - d. nadzorowanie sprawności oświetlenia zewnętrznego /latarnie uliczne/ i wewnętrznego oraz innych urządzeń technicznych znajdujących się w częściach wspólnych budynku oraz niezwłoczne informowanie odpowiednich służb o ich niesprawności lub wadliwym działaniu,
 - e. nadzorowanie i kontrolowanie wykonawców zewnętrznych świadczących usługi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, dróg, chodników, konserwacji zieleni oraz czystości, porządku i usuwania skutków różnych zdarzeń losowych,
 - f. utrzymanie czystości w altanach śmietnikowych oraz monitorowanie częstotliwości i prawidłowości wywozu odpadów bytowych i wielogabarytowych,
 - g. przyjmowanie i reagowanie na skargi i uwagi mieszkańców wynikające z przestrzegania zasad niniejszego Regulaminu,
 - h. dokonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów Spółdzielni, w tym stanu instalacji i urządzeń technicznych oraz sposobu ich użytkowania,
 - i. zapewnienie sprawnego i bezpiecznego działania urządzeń technicznych budynku,

- j. bieżącą konserwację, naprawy i remonty części zewnętrznych i wewnętrznych budynku zgodnie z wymogami techniczno-eksploatacyjnymi z wyłączeniem okien i drzwi w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach indywidualnych i komórkach lokatorskich.
2. Do napraw, których wykonanie należy do obowiązków Spółdzielni, zalicza się:
 - a. naprawę wszystkich przewodów elektrycznych doprowadzających energię elektryczną do lokalu od tablicy głównej do tablicy bezpiecznikowej lokalowej wraz z tablicą bezpiecznikową znajdującą się w lokalu / mieszkaniu,
 - b. naprawę lub wymianę uszkodzonych (samoistnie – tj. nie z winy mieszkańca) przewodów (rur) instalacji wodociągowej (zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji) do pierwszego połączenia za zaworem przelotowym (wraz z nim) i wodomierzem,
 - c. naprawę lub wymianę uszkodzonych (samoistnie – tj. nie z winy mieszkańca) przewodów (rur) instalacji kanalizacyjnej w obrębie szachtu instalacyjnego,
 - d. naprawę instalacji centralnego ogrzewania wraz ze standardowymi grzejnikami żeberkowymi żeliwnymi,
 - e. naprawę urządzeń znajdujących się w lokalu, ale nie przeznaczonych do bezpośredniego korzystania z nich przez mieszkańca (np. armatur na głównych przewodach wodociągowych, zaworów przelotowych itp.).
 3. Spółdzielnia nie wykonuje napraw instalacji, urządzeń i innych elementów (np. ściany), które zostały przerobione przez osobę korzystającą z lokalu we własnym zakresie i na własny koszt,
 4. W przypadku napraw części instalacji (np. urwanych zaworów) uszkodzonych przez osobę korzystającą z lokalu, a niezbędnych do funkcjonowania pozostałej części budynku, Spółdzielnia dokona naprawy na koszt właściciela lokalu, odpowiadającego za uszkodzenie.
 5. Odpowiedzialność za szkody rzeczywiste wyrządzone wskutek awarii lub niewłaściwego funkcjonowania przewodów i urządzeń w lokalu ponosi:
 - a. spółdzielnia w zakresie obowiązków zawartych w ust. 2,
 - b. właściciel lokalu w zakresie obowiązków zawartych w § 6 i 7,
 - c. właściciel lokalu, jeśli szkoda wynika ze zmian lub przeróbek instalacji, urządzeń i innych elementów (np. ścian) dokonanych przez niego lub osoby, za działania których ponosi odpowiedzialność.

§ 3

1. Poza obowiązkami wynikającymi z § 2 Regulaminu Spółdzielnia zobowiązana jest również zapewnić:
 - a. utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej - w przypadku, gdy udokumentowana temperatura wewnątrz lokalu jest niższa od obowiązującej przysługuje użytkownikowi bonifikata według przepisów aktualnie obowiązujących i wynikających z zawartych umów,
 - b. dostarczanie ciepłej wody - w razie przerw w dostawie ciepłej wody przysługuje użytkownikowi lokalu bonifikata według przepisów aktualnie obowiązujących i wynikających z zawartych umów,
 - c. stałe funkcjonowanie dźwigów - w przypadku awarii użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, według przepisów aktualnie obowiązujących i wynikających z zawartych umów.

§ 4

1. Dokonywanie zmian i przeróbek oraz dodatkowych instalacji np. stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowa i zabudowa balkonów, zakładanie zewnętrznych krat, wymiana drzwi wejściowych, wymiana okien itp. jest dozwolone

jedynie po uzyskaniu na to zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie i na warunkach w piśmie tym ustalonych.

2. Dokonywanie zmian i przeróbek oraz dodatkowych instalacji, na które zgodnie z prawem budowlanym wymagane jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wykonania robót jest możliwe po wstępnym uzyskaniu zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie i na warunkach w piśmie tym ustalonych oraz w dalszej kolejności po uzyskaniu ostatecznej prawomocnej decyzji odpowiedniego urzędu i przedstawieniu jej Spółdzielni.
3. W przypadku naruszenia zasad ustalonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie określonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt właściciela, niezależnie od zastosowania sankcji przewidzianych statutem.

§ 5

1. Spółdzielni przysługuje prawo bieżącego kontrolowania stanu sanitarnego lokalu i w razie stwierdzenia, że lokal jest zanieczyszczony, Spółdzielnia wydaje właścicielowi lokalu polecenie niezwłocznego przeprowadzenia dezynfekcji.
2. Spółdzielni przysługuje prawo bieżącego kontrolowania stanu technicznego lokalu i w razie stwierdzenia, że w lokalu zostały wykonane przeróbki i modernizacje bez uzyskania zgody Spółdzielni, Spółdzielnia wydaje właścicielowi lokalu polecenie niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego.
3. W lokalu mieszkalnym właściciel ma prawo wykonać czynności zawodowe, jeżeli nie łączy się to z nadmiernym zużyciem lokalu, nie jest uciążliwe dla sąsiadów oraz nie zakłóca pracy urządzeń np. odbiorników radiowych i telewizyjnych.
4. Podejmowanie czynności zawodowych w lokalu lub jego części wymaga spełnienia warunków określonych obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
5. Właściciel zobowiązany jest utrzymać przydzielony mu lokal w należyтым stanie, a w szczególności systematycznie go odnawiać oraz wykonywać na własny koszt drobne naprawy oraz usuwać uszkodzenia powstałe z jego winy.

§ 6

1. Do napraw, których wykonanie należy do obowiązków właściciela lokalu zalicza się:
 - a. bieżącą konserwację (w tym malowanie) drzwi, okien, ścian, tynków, rur, grzejników, balustrad balkonowych itp.,
 - b. naprawę i wymianę podłóg (wraz z podłożem) i wykładzin podłogowych,
 - c. naprawę ścian i sufitów oraz drzwi, okien, zlewów, umywalek, wanien, armatury itp. włącznie z ich ewentualną wymianą,
 - d. naprawę wszystkich przewodów elektrycznych znajdujących się w lokalu od tablicy bezpiecznikowej znajdującej się w lokalu / mieszkaniu,
 - e. naprawę lub wymianę uszkodzonych przewodów (rur) instalacji wodociągowej (zimnej i ciepłej wody) od pierwszego połączenia za zaworem przelotowym i wodomierzem,
 - f. naprawę lub wymianę uszkodzonych przewodów (rur) instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokalu do szachtu instalacyjnego,
 - g. naprawę urządzeń w lokalu, łącznie z ich częściową lub całkowitą wymianą w tym połączeń elastycznych (wężyków) syfonów kanalizacyjnych, baterii wraz z oprzyrządowaniem,
 - h. naprawę instalacji, urządzeń i innych elementów (np. ścian), które zostały przerobione przez mieszkańca we własnym zakresie.
2. Mieszkaniec ma obowiązek zapewnić pełen dostęp do szachtu instalacyjnego (włącznie z jego otwarciem) w sposób umożliwiający swobodne wykonywanie napraw instalacji i innych robót wewnątrz szachtu (np. przegląd instalacji, wymiana wodomierzy itp.).

§ 7

1. Jeżeli po objęciu lokalu wyniknie potrzeba napraw, do których jest zobowiązana Spółdzielnia, właściciel powinien zawiadomić o tym niezwłocznie na piśmie Spółdzielnię pod rygorem odpowiedzialności za szkodę, jaka wyniknie ewentualnie z opóźnienia zawiadomienia.
2. Właściciel zobowiązany jest udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie technicznym budynku i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji, w terminach uzgodnionych.

§ 8

Obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali.

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie Spółdzielni, użytkowania mieszkań i pomieszczeń przynależnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz reagowania na wszelkie przypadki wandalizmu i niszczenia mienia wspólnego.
2. W przypadku zauważenia pożaru, awarii lub innych zdarzeń losowych grożących powstaniem szkód bądź stanowiących zagrożenie dla ludzi lub mienia mieszkańcy winni niezwłocznie poinformować odpowiednie służby (policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe, stosowne pogotowie techniczne, służby Spółdzielni).
3. Właściciel lokalu, najemca lub inny użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne - służbom dokonującym usuwania ewentualnych awarii, przeglądy techniczne lub odczyty urządzeń pomiarowych.
4. W przypadku zdarzeń losowych /pożar, wyciek wodny, gazowy itp./ pod nieobecność właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu oraz w przypadku odmowy udostępnienia lokalu - przedstawiciel Spółdzielni w obecności policji, straży pożarnej lub innych uprawnionych służb dokona komisyjnego wejścia do lokalu.
5. Właściciel lokalu, zobowiązany jest do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy oraz z winy osób wyszczególnionych w § 1 ust. 3 Regulaminu.
6. Właściciele, najemcy i użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie techniczno-sanitarnym.

§ 9

Przepisy porządkowe.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców jest przestrzeganie zasad porządku domowego oraz wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22⁰⁰ - 7⁰⁰.
3. Prace uciążliwe wykonywane w lokalu, powodujące nadmierny hałas (remonty, wiercenia otworów itp.), mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach 8⁰⁰ - 19⁰⁰.
4. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach 9⁰⁰ - 20⁰⁰ z wyjątkiem niedziel i świąt.
5. Gra na instrumentach muzycznych, korzystanie z odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk oraz ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego /jak: bieżni, hantli, skakanek itp./ nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
6. Skrzynki na kwiaty ustawione za oknami i balustradami balkonów winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, a podlewanie roślin powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie były zalewane.
7. Niedozwolony jest pobór energii elektrycznej z instalacji wspólnych na użytek własny oraz wykonywania dodatkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych.
8. Instalowanie na balkonach i ścianach budynku anten telewizyjnych, lub internetowych dozwolone jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni.

9. Wietrzenia pomieszczeń wspólnych i klatek schodowych w okresie grzewczym powinno odbywać w sposób ograniczony i niepowodujący wyziębiania pomieszczeń.
10. Zabrania się przebywania osobom postronnym w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnych.
11. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych budynku.
12. Znoszenia i wnoszenia mebli oraz innych przedmiotów wielkogabarytowych należy dokonywać ze szczególną ostrożnością. Wszelkie uszkodzenia spowodowane przy przenoszeniu przedmiotów (zarysowania ścian, drzwi itp.) obciążają właścicieli lub najemców lokali będących właścicielami tych przedmiotów.
13. Naklejanie i wywieszanie ogłoszeń, reklam, informacji itp. możliwe jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych a w przypadku ich braku w miejscach wskazanych przez Spółdzielnię.
14. Odpady bytowe należy w sposób posortowany wyrzucać do pojemników do tego przeznaczonych. Odpady wielkogabarytowe należy składać w dni i w miejscach wyznaczonych w tym celu.
15. Usuwanie gruzu i odpadów poremontowych odbywa się na koszt użytkownika lokalu w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią.
16. Przy parkowaniu samochodów: niedozwolone jest zastawianie dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, dojazdów do śmietników, wjazdów do garaży itp.
17. Zaleca się parkowanie przodem do budynków mieszkalnych,
18. Zabrania się naprawy i mycia pojazdów na terenie Spółdzielni.
19. Zakładanie ogródków i kwietników na terenie Spółdzielni dozwolone jest jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody oraz podpisaniu umowy o używanie ogródków przydomowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” zgodnie z obowiązującym regulaminem.
20. Dosadzanie drzew i krzewów przez mieszkańców wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią zarówno lokalizacji jak i gatunku.
21. Rodzice lub opiekunowie prawni odpowiadają za stosowanie się do niniejszego Regulaminu niepełnoletnich dzieci znajdujących się pod ich opieką i ponoszą odpowiedzialność za spowodowane przez nie szkody.
22. Właściciel mieszkania powinien pozostawić w Spółdzielni informacje umożliwiające kontakt /telefon, e-mail/ oraz dane kontaktowe do osób opiekujących się mieszkaniem podczas dłuższej nieobecności właściciela.
23. Zabrania się:
 - a. zanieczyszczania części wspólnych budynku i nieruchomości wspólnej,
 - b. zastawiania korytarzy i klatek schodowych meblami, materiałami budowlanymi, butami, workami ze śmieciami i itp.,
 - c. niszczenia i malowania na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych,
 - d. niszczenia elementów małej architektury i zieleni,
 - e. dokarmiania ptaków /wyjątek stanowi okres zimowy zgodnie z wytycznymi Wydziału Ochrony Środowiska Dzielnicy Ursynów/.
 - f. dokonywania jakichkolwiek zmian w elewacji budynku,
 - g. zabudowy balkonów oraz zakładania krat w oknach i na balkonach, bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni,
 - h. urządzania miejsc zabaw dla dzieci poza placami zabaw i miejscami do tego wyznaczonymi,
 - i. trzepania na balkonach dywanów, wycieraczek, worków z odkurzaczy itp. oraz wyrzucania czegokolwiek przez okna i balkony,
 - j. grillowania, w tym na balkonach i w ogródkach przydomowych,
 - k. składowania na balkonach przedmiotów szpecących i zagrażających bezpieczeństwu innych mieszkańców,

- l. przechowywania w mieszkaniach, na balkonach, w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych materiałów łatwopalnych, wybuchowych, gnijących lub stanowiących pożywienie dla insektów, szczurów, myszy itp.
- ł. wyrzucania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji.

§ 10

Zasady porządkowe korzystania z pomieszczeń wspólnych i przynależnych.

1. Mieszkańcy nieruchomości mogą korzystać z istniejących pomieszczeń wspólnych jak suszarnie, pralnie, wózkarnie, klatki schodowe w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym uprawnionym.
2. Pomieszczenia wspólne powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń wspólnych do celów magazynowania przedmiotów (materiałów budowlanych, mebli, sprzętu AGD, opon itp.), hałaśliwego majsterkowania, sportowo-rekreacyjnych, bez uzyskania zgody Spółdzielni. Wyrażenie zgody może być uzależnione od uzyskania pozytywnej opinii mieszkańców danej klatki schodowej.
4. Drzwi do korytarza piwnicznego powinny być zamykane każdorazowo po opuszczeniu piwnicy.
5. W pomieszczeniach wspólnych nie należy pozostawiać zapalonych świateł i otwartych okien.
6. Niedozwolone jest samowolne zakładanie gniazd poboru prądu oraz dodatkowego oświetlenia w pomieszczeniach wspólnych oraz boksach piwnicznych.
7. Zabrania się przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych.

§ 11

Zasady porządkowe korzystania z miejsc postojowych w garażach halowych.

1. Miejsce postojowe w garażu halowym powinno być wykorzystywane zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W garażu halowym niedozwolone jest:
 - a. wydzielanie miejsc postojowych poprzez ich obudowywanie,
 - b. wykonywanie napraw pojazdów a także ich mycie,
 - c. korzystanie w garażu bez zgody Spółdzielni z gniazd poboru prądu np. ładowanie akumulatorów, odkurzanie pojazdów,
 - d. parkowanie pojazdów poza własnym miejscem postojowym oraz w sposób utrudniający korzystanie z garażu innym uprawnionym,
 - e. przetrzymywanie w garażu bez zgody Spółdzielni jakichkolwiek przedmiotów tj. opon, narzędzi, materiałów łatwopalnych, bagażników, kanistrów, mebli itp.,
 - f. samowolne parkowanie pojazdów na miejscach postojowych innych użytkowników garażu,
 - g. palenie tytoniu, picie alkoholu, urządzenie spotkań towarzyskich.

§ 12

Zasady porządkowe dot. właścicieli psów, kotów i innych zwierząt.

1. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są zapewnić im odpowiednią opiekę. Posiadanie zwierząt domowych jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych oraz nie zakłócania przez te zwierzęta spokoju mieszkańców.
2. W budynkach mieszkalnych i na terenie Spółdzielni zabrania się utrzymywania zwierząt gospodarskich (np. drobiu, gołębi).

3. Osoby posiadające zwierzęta domowe zobowiązane są do sprzątnięcia po nich oraz do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez ich zwierzęta w budynkach i na terenie Spółdzielni.
4. Właściciele psów są zobowiązani wyprowadzać psa na smyczy, a psy ras uznanych za agresywne wyprowadzać w kagańcach.
5. Niedozwolone jest wyprowadzanie psów na place zabaw dla dzieci, boiska, górki saneczkowe itp.
6. Niedozwolone jest wypuszczanie zwierząt także na klatki schodowe bez opiekuna.
7. Właściciele zwierząt zobowiązani są do bezzwłocznego usuwania odchodów pozostawionych przez te zwierzęta.
8. Niedozwolone jest czesanie i czyszczenie zwierząt w pomieszczeniach wspólnych np. klatkach schodowych.

§ 13

Przepisy końcowe.

1. W razie uporczywego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy określone w Statucie Spółdzielni oraz innych obowiązujących aktach prawnych.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” uchwałą nr **13 z dnia 16 lutego 2017 r.** i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.