

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PAX”
w Warszawie

I. Postanowienia ogólne

§1

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki i uprawnienia Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania, ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków, utrzymanie wymaganego stanu porządku, estetyki i czystości oraz spokoju.

§2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX”,
2. Rada Nadzorcza – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”,
3. Zarząd – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”,
4. Użytkownik lokalu
 - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - członek Spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu,
 - osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu,
 - osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca odrębną własność lokalu,
 - najemca lokalu w Spółdzielni,
 - osoby wspólnie zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami,Za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego,
5. Budynek
 - wielorodzinny budynek mieszkalny,
 - budynek mieszkalno-użytkowy,
 - budynek garażowy,
 - inny obiekt, z którego mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
 - budynek użytkowy,
6. Lokal
 - - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy i garaż,
7. Nieruchomość Spółdzielni:
 - należy przez to rozumieć budynki wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami zarządzane przez Spółdzielnię bez względu na to, czy jest ona ich jedynym właścicielem bądź współwłaścicielem, czy też stanowią własność innych osób i są przez Spółdzielnię zarządzane.
8. część wspólna nieruchomości
 - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali,

9. właściwe przepisy

- przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836) z wprowadzonymi zmianami.

§3

1. Lokale i pomieszczenia do nich przynależne, urządzenia stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie osoby trzeciej będące w zarządzie Spółdzielni, mogą być używane wyłącznie do celów i w zakresie określonym w umowie o ustanowienie prawa do używania lokalu lub w innej umowie.
2. Użytkownicy lokali obowiązani są tak korzystać z nieruchomości Spółdzielni, aby korzystanie przez pozostałych użytkowników i mieszkańców ze swoich praw nie było utrudnione, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku i przestrzegania ustaleń niniejszego Regulaminu.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób wspólnie z nimi użytkujących lokal stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywających.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie do 7 dni od zaistnienia przesłanki.

II. Utrzymanie nieruchomości Spółdzielni i warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych i lokali

§4

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości poprzez stosowanie przepisów Prawa budowlanego i zasad ochrony przeciwpożarowej.

§5

1. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym lokali i powierzchni przynależnych do lokali oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w szczególności:
 - wykonywanie napraw i remontów lokali w zakresie określonym "Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej PAX ", m.in. dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
 - stosowanie w robotach remontowych wykonywanych w lokalu obowiązujących zasad budowlanych jak również wyrobów dopuszczonych do obrotu i używania w budownictwie oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania znajdujących się w lokalu wspólnych instalacji lub urządzeń,
 - ograniczenie do niezbędnego minimum uciążliwości prac związanych z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali,
 - użytkowanie instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z instrukcjami użytkowania,

- w czasie użytkowania instalacji i urządzeń:
 - wykonywanie zabiegów konserwacyjnych i napraw przewidzianych instrukcją użytkowania;
 - dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika, poprzez powierzenie ich wykonania wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach,
 - w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w obrębie lokalu - niezwłoczne wstrzymanie ich eksploatacji. Jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska - podjęcie właściwych działań zaradczych oraz bezzwłoczne poinformowanie Spółdzielni o wystąpieniu zagrożenia,
 - zapewnienie ochrony instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem i ingerencją osób nieuprawnionych oraz zapewnienie sprawności działania powyższych urządzeń. Użytkownik odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych,
 - utrzymanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
 - utrzymywanie odpowiedniej temperatury (min. 16°C), wilgotności (max. 50%) oraz przewietrzanie lokalu,
 - utrzymywanie właściwych warunków użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłoczne informowanie dostawcy energii elektrycznej o ich uszkodzeniu. Użytkownik odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych,
 - zabezpieczenie instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem, niezwłoczne informowanie Spółdzielni o uszkodzeniach urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów:
 - ciepłomierzy,
 - wodomierzy,
 - Użytkownik odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych.
 - zakaz przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących,
 - zakaz używania otwartego ognia - rozpalania ognisk, korzystania z rożna i grilla - na strychach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz balkonach i tarasach budynków,
 - zakaz palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - zakaz wyrzucania niedopałków i innych przedmiotów przez okna i balkony, jak również trzepania na balkonach/tarasach,
 - zakaz zastawiania dróg pożarowo-technicznych,
 - przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych, przewodów kominowych i innych instalacji i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, a zwłaszcza montażu okapów wyposażonych w wentylatory,
 - przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących ograniczyć drożność i zahamować odpływ.
2. Do podstawowych obowiązków użytkowników ogródków przydomowych należy utrzymanie ich w należytym stanie estetycznym.

§6

1. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Jakiegokolwiek zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym (wykonywanie lub rozbiórka ścianek działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat itp.) lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji wymagają zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych właściwymi przepisami, zgody organu nadzoru budowlanego.



3. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczanie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten telewizyjnych i satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji (w tym zmianę kolorystyki, itp.) i naruszają zasady bezpieczeństwa.
4. Spółdzielnia może określić w oparciu o uchwałę właściwego organu wysokość opłat miesięcznych za korzystanie z nieruchomości wspólnej, w przypadku umieszczenia urządzeń lub przedmiotów, o których mowa w pkt. 3.
5. Zmiana sposobu przeznaczenia lokalu, w szczególności zmiana sposobu przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy, wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni i właściwych urzędów.

§7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. 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 należy sporządzić protokół.
2. W terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią użytkownik lokalu zobligowany jest udostępnić lokal w celu:
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu na jego koszt,
 - wykonania koniecznych robót, jeżeli budynek lub lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji.
3. Na żądanie Spółdzielni właściciele lokali zobowiązani są udostępnić lokal oraz pomieszczenie przynależne w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń, jak również dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

Spółdzielnia zobowiązuje się do wyznaczania dwóch terminów przeprowadzenia kontroli, poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na wejściach do nieruchomości.

Właściciel lokalu w przypadku nie udostępnienia lokalu we wskazanych terminach, zobowiązany jest do pokrycia kosztu związanego z indywidualnym przeglądem instalacji bądź odczytem (wycenionym indywidualnie) oraz kosztem dojazdu.

Spółdzielnia w przypadku stwierdzenia awarii podejmuje decyzję o odłączeniu instalacji. W uzasadnionych przypadkach może wystąpić do organów nadzoru budowlanego o nakazanie wykonania wymaganej prawem czynności.

III. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki

§8

1. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnie dostępnych w budynkach oraz w ich otoczeniu należą do obowiązków Spółdzielni i osób władających lokalami.



2. W zakresie utrzymania czystości w szczególności zabrania się:
 - wyrzucanie przedmiotów przez okna i balkony,
 - wyrzucanie do muszli klozetowych śmieci, waty, kości, szmat, żwirku z kuwet dla kotów, itp.,
 - wyrzucanie odpadków i śmieci w miejsca inne niż do tego przeznaczone.
3. Odpady remontowe i elektrośmieci (sprzęty RTV, AGD itp.) nie są odpadami komunalnymi i użytkownicy lokali muszą je usuwać z nieruchomości we własnym zakresie na własny koszt.
4. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlaniu na klatkach schodowych płynów, sprawca winien miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.
5. Zbędne wielkogabarytowe przedmioty (stare meble) należy składać w wyznaczonych do tego przez administrację miejscach i terminach.
6. Usuwanie odpadów remontowych (gruzu) po remoncie lokalu wykonuje użytkownik lokalu we własnym zakresie na własny koszt w sposób uzgodniony z Administracją Osiedla.

§9

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powierza się wspólnej trosce mieszkańców.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacja budynku, balkony, jak też okna niższych kondygnacji.
3. Skrzynki i doniczki na kwiaty w oknach, na balkonach i tarasach powinny być umieszczane w sposób należyte zabezpieczający je przed wypadnięciem, oraz przed ściekaniem wody na elewację, okna, balkony i tarasy, zlokalizowane niżej.

§10

1. Suszarnia powinna służyć wyłącznie do suszenia prania i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (po zakończeniu korzystania z suszarni pomieszczenie to należy uprzątnąć).
2. Dopuszcza się suszenie prania na balkonach, powinno odbywać się w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacja budynku, balkony, jak też okna niższych kondygnacji.

§11

Dzieci w wieku do lat 13 powinny korzystać z placów zabaw i urządzeń tam znajdujących się pod opieką dorosłych osób.

§12

Ogłoszenia mieszkańców mogą być umieszczane tylko w miejscach do tego celu przeznaczonych (tablica).

IV. Podstawowe zasady współzycia społecznego mieszkańców

§13



1. Mieszkańcy i osoby przebywające w lokalu spółdzielczym obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla, budynków i lokali w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na zachowanie się dzieci; za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialność ponoszą rodzice lub prawni opiekunowie.
3. W godzinach 22:00-6:00 mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz innego sprzętu audiowizualnego,
 - zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z głośnego sprzętu RTV, AGD.
4. Zakaz wykonywania prac zakłócających spokój innym mieszkańcom (np. kucia, wiercenia) obowiązuje w godz.: 20:00-7:00.
5. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na powierzchniach wspólnych np. klatkach schodowych, w windach, terenach zielonych, placach zabaw itp.

§14

1. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych zwłaszcza usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w miejscach służących do wspólnego użytku oraz w ich otoczeniu np. na klatkach schodowych, terenach zielonych osiedla.
W szczególności należy:
 - wyprowadzać psa na smyczy i w kagańcu (spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone),
 - nie wpuszczać zwierząt (m.in. psów i kotów) do piaskownic, na place zabaw, kwietniki oraz nie przetrzymywać na balkonach, zwłaszcza w godzinach nocnych,
 - szczepić psa przeciw wściekliznie w terminach ustalonych odrębnymi przepisami,
 - bezwzględnie niezwłocznie usuwać ekskrementy po psach i kotach,
 - nie usuwać żwirku dla kotów do instalacji kanalizacyjnej,
 - stosować się do zapisów uchwał Rady Miasta regulujących szczegółowo zasady posiadania zwierząt,
 - naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.
2. Hodowla zwierząt użytkowych (królików, kur, gołębi itp.) w lokalach (budynkach) na balkonach /tarasach oraz na terenie osiedli jest zabroniona.
3. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców posiadacze zwierząt obowiązani są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej. W każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej lub jej wystąpienia należy niezwłocznie zawiadomić właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego oraz Administrację Osiedla.
4. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.

§15

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez administrację Spółdzielni (osiedla) zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym. Nie przestrzegający zasad mieszkańcy narażeni są na odholowanie samochodów do miejsc parkingowych.



2. Zabrania się dokonywania napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami ustawy o ochronie środowiska.
3. Zabrania się parkowania (składowania) niesprawnych pojazdów na terenach i parkingach osiedlowych.
4. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania organizacji ruchu wewnątrz osiedla.

V. Postanowienia końcowe

§16

1. Uwagi, skargi i wnioski użytkowników lokali i innych mieszkańców powinny być zgłaszane do Administracji Osiedli lub Zarządu Spółdzielni.
2. Dni i godziny przyjęć interesantów, składania skarg i wniosków określone są na tablicach ogłoszeń w Administracjach osiedli.
3. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni przyjmuje zainteresowanych w siedzibie Spółdzielni po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§17

1. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia, a w razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.
2. Wnioski o ukaranie mogą składać również pozostali użytkownicy lokali.
3. Upoważnia się służby ochrony, dozorców, administratorów do ustalania danych osób naruszających postanowienia niniejszego Regulaminu.

§18

1. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin użytkowania budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”.


RADA NADZORCZA SM PAX
Juliusz BAJANOWSKI
SEKRETARZ