

## REGULAMIN

### PORZĄDKU DOMOWEGO

#### NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ „PRZEDWIOŚNIE ”

#### W WARSZAWIE

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą NSBM „Przedwiośnie”

w dniu 22 marca 2012 r. uchwałą nr 21/IX/12

#### **I. Postanowienia ogólne.**

##### § 1

Regulamin niniejszy określa zasady używania lokali w domach znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz prawa i obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie porządku, czystości i bezpieczeństwa .

##### § 2

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. użytkownika lokalu - należy przez to rozumieć zarówno użytkownika lokalu mieszkalnego, najemcę lokalu użytkowego (w tym garażu), właściciela lokalu jak i najemcę, bez względu na fakt posiadania członkostwa w Spółdzielni, jak również inne osoby korzystające na stałe lub czasowo z lokalu,
2. spółdzielni – należy przez to rozumieć Nauczycielską Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową „Przedwiośnie” w Warszawie,
3. lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej (lokal użytkowy).

##### § 3

1. Regulamin ma na celu zapewnienie właściwej ochrony mienia Spółdzielni oraz mienia mieszkańców, utrzymania czystości i estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także zapewnienie warunków zgodnego współżycia użytkowników lokali.
2. Lokale powinny być używane na cele określone w akcie ustanowienia prawa do lokalu lub umowie najmu oraz zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i przepisami niniejszego regulaminu.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Z tego względu winien być otoczony troskliwą opieką i używany zgodnie z przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz podlega zgłoszeniu właściwym organom nadzoru architektoniczno - budowlanego.

#### **II. Zasady użytkowania lokali, obowiązki w zakresie napraw i konserwacji**

##### § 4

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymywać lokal w należytych stanie technicznym, sanitarnym i

estetycznym.

2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie obowiązków wynikających z postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo oraz przebywające na terenie Spółdzielni za jego zgodą.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu oraz do zawiadamiania Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

## § 5

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany, w szczególności do:

- a) utrzymania w sprawności i drożności instalacji sanitarnych w lokalu,
- b) naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej oraz urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu – od zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu (bez wodomierza),
- c) utrzymania w sprawności i drożności instalacji kanalizacyjnej i urządzeń odpływowych w lokalu do pionu kanalizacyjnego,
- d) malowania stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z zewnętrzną ich stroną, przy zachowaniu założeń projektowych budynku,
- e) naprawy i wymiany podłóg, naprawy i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, uzupełniania szklenia okien i drzwi w lokalu,
- f) konserwacji, naprawy lub wymiany kuchenki gazowej bądź elektrycznej,
- g) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznych od licznika,
- h) naprawy lub wymiany zabezpieczeń prądowych w lokalu /włącznie z tymi urządzeniami/,
- i) odnawiania sufitów, ścian lokalu, powierzchni wewnętrznych balkonów przy zachowaniu założeń projektowych budynku,
- j) wykonywania wszelkich innych prac konserwacyjnych i naprawczych w użytkowanych lokalach.

2. Wykonywanie wszelkich prac wymaga zachowania zasad sztuki budowlanej. Prace powinny być prowadzone przez osoby posiadające wiedzę i doświadczenie, a prace związane z instalacją gazową i elektryczną tylko przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

## § 6

1. Niedozwolone jest wchodzenie na dachy budynków.

2. Zakładanie anten nadawczo – odbiorczych (anten satelitarne, TV, CB itp.) na dachach, balkonach i w innych częściach wspólnych budynku wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia może uzależnić wyrażenie zgody od przedstawienia opinii rzeczoznawcy o wpływie tych urządzeń na otoczenie i użytkowników innych lokali.

3. Użytkownikowi lokalu nie wolno montować poza obrębem mieszkania jakichkolwiek urządzeń technicznych, przewodów instalacyjnych, w tym klimatyzacji bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

## § 7

1. Niedozwolona jest trwała zabudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz gazowej.

2. Jeżeli użytkownik lokalu wykona zabudowę, zobowiązany jest w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej czy konieczności wykonania innych robót, do umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca prowadzenia robót.

3. Brak swobodnego dostępu i konieczność demontażu zabudowy, przebudowy, ulepszeń i innych elementów wyposażenia obciąża jedynie użytkownika lokalu i nie powoduje odpowiedzialności Spółdzielni za powstałe szkody.

4. Na żądanie Spółdzielni Użytkownik lokalu jest zobowiązany zezwolić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię na wstęp do lokalu w umówionym uprzednio terminie, w celu :

- a) przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
- b) dokonania okresowych przeglądów technicznych i ustalenia zakresu prac niezbędnych do ich wykonania,
- c) zainstalowania urządzeń pomiarowych, kontroli sprawności tych urządzeń oraz dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- d) dokonania odczytów wodomierzy, podzielników lub mierników znajdujących się w lokalu.

5. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożar, zalanie), jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia jego udostępnienia Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego wejścia do lokalu. Z tych czynności zostaje sporządzony protokół. W miarę możliwości czynności te winny być dokonane w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

### **III Obowiązki Spółdzielni**

#### **§ 8**

1. W ramach wnoszonych przez użytkowników lokali opłat Spółdzielnia zobowiązana jest do naprawy lub wymiany w lokalach:

- a) przewodów instalacji wodociągowej / zimna woda , ciepła woda / do wodomierza wraz z zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz mieszkania,
- b) pionów kanalizacyjnych oraz ich udrażniania,
  - a. instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
  - b. przewodów instalacji elektrycznej do miejsca podłączenia do urządzenia pomiarowego,
- c) uszkodzonych elementów konstrukcyjnych lokalu, jeżeli Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za ich uszkodzenie.

2. Spółdzielnia odpowiada za stan techniczny i porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku, w tym:

- a) naprawę i wymianę pokryć dachowych, rynien i rur spustowych w budynkach mieszkalnych, użytkowych i boksach garażowych,
- b) naprawę lub wymianę instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym w lokalu,
- c) malowanie klatek schodowych i piwnic w budynkach oraz naprawy tynku w częściach wspólnych,
- d) konserwację lub wymianę instalacji elektrycznej w budynkach i boksach garażowych z wyłączeniem lokali mieszkalnych i wewnętrznej instalacji w boksach garażowych /do zabezpieczeń prądowych/,
- e) naprawę i konserwację urządzeń dźwigowych,
- f) naprawę i konserwację instalacji domofonowych, wentylacji, urządzeń odgromowych oraz p. pożarowej,
- g) naprawę i wymianę instalacji stanowiących części wspólne budynku,
- h) konserwację i naprawę hydroforni osiedlowych,
- i) naprawę lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie niezbędnym do bezpiecznego użytkowania w pomieszczeniach wspólnego użytku tj. klatkach schodowych, korytarzach piwnic, przejściach, suszarniach, wózkowniach,
- j) konserwację i naprawę na terenie Spółdzielni dróg osiedlowych oraz wyposażania placów zabaw i terenów zielonych.
- k) utrzymanie porządku powierzchni wspólnych w budynkach mieszkalnych, w tym korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana do poddawania budynków okresowym przeglądom technicznym określonym odrębnymi przepisami i zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynkach.

## § 9

1. Spółdzielnia zapewnia bezpieczeństwo mieszkańcom oraz sprawną obsługę administracyjną poprzez:
  - a) montaż i eksploatację oświetlenia budynków oraz terenu osiedla,
  - b) wyznaczenie miejsc do parkowania samochodów,
  - c) oznakowanie budynków numerami porządkowymi,
  - d) okresowe kontrole klatek schodowych i korytarzy pod względem przestrzegania przepisów bhp. i p.poż,
  - e) utrzymanie porządku i czystości w tym dezynsekcje i deratyzacje części wspólnych budynków,
  - f) zapewnienie możliwości segregacji odpadów komunalnych.
2. Spółdzielnia umieszcza tablice ogłoszeń na klatkach schodowych, które powinny zawierać; telefony służbowe pracowników obsługi budynków, służb technicznych oraz alarmowe służb miejskich, instrukcje p.poż., godziny pracy Spółdzielni, terminy przyjęć przez członków organów Spółdzielni.

### **IV. Porządek i stosunki dobrosąsiedzkie.**

## § 10

1. Użytkowanie lokali i części wspólnych powinno się odbywać w zgodzie z zasadami współzycia społecznego i poszanowania wzajemnych praw.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do współpracy ze Spółdzielnią, ochrony i zapobiegania niszczenia mienia wspólnego poprzez zgłaszanie wszelkich przypadków zniszczeń oraz zauważonych awarii.

## § 11

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do korzystania z lokali oraz mienia Spółdzielni w sposób zapewniający utrzymanie ładu i porządku.
2. Użytkownikom lokali zabrania się:
  - a) wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów przez okna i balkony,
  - b) zabaw i gier na klatkach schodowych i korytarzach oraz pod oknami budynków.
  - c) pozostawiania otwartych drzwi klatek schodowych oraz otwierania drzwi wejściowych do budynków osobom nieznanym,
  - d) palenia papierosów i spożywania napojów alkoholowych na klatkach, windach oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
  - e) instalowania do elewacji budynków skrzynek na kwiaty,
  - f) mycia samochodów środkami chemicznymi na osiedlu oraz parkowania na podwórkach przed budynkami.

## § 12

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do prowadzenia racjonalnej gospodarki odpadami w miarę możliwości zapewniającej ich segregację.
2. Do zsympów wolno wrzucać tylko odpady komunalne.
3. Niedozwolone jest składowanie odpadów elektrycznych i elektronicznych oraz odpadów medycznych.
4. Przedmioty wielkogabarytowe należy składać w miejscach do tego wyznaczonych przez Spółdzielnię. Gruz i inne odpady powstałe podczas remontów należy wywieźć we własnym zakresie.

## **V. Bezpieczeństwo i spokój publiczny**

### § 13

1. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano obowiązuje cisza nocna. W porze nocnej należy ściszyć aparaty radiowe, telewizyjne, magnetofony i adaptory, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu w celu umożliwienia sąsiadom wypoczynku nocnego.
2. Po godzinie 18<sup>00</sup> należy zaprzestać prowadzenia prac remontowych wywołujących hałas, w tym wiercenia, wbijania, szlifowania itp.
3. Zabrania się ustawiania głośników w oknach i odtwarzania przez nie muzyki powodującej zakłócania spokoju. Natężenie hałasu emitowanego w lokalu mieszkalnym, piwnicy lub w obrębie budynku mieszkalnego nie może uniemożliwiać lub utrudniać korzystania z innych lokali.

### § 14

Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach do tego wyznaczonych w godzinach 9.00 – 19.00 z wyjątkiem niedzieli i świąt. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań na balkonach, na klatkach schodowych i przez okna.

### § 15

1. Zabawy dzieci do lat 7, powinny odbywać się pod nadzorem opiekunów prawnych. Za szkody powstałe przez dzieci wszelką odpowiedzialność, w tym materialną ponoszą rodzice.
2. Zabrania się organizowania gier zespołowych, jazdy na deskorolkach i zgromadzeń w miejscach do tego celu nie wyznaczonych np. prześwitach domów, jezdniach i drogach osiedlowych w odległości bliższej niż 20 m od budynków.

## **VI. Utrzymanie zwierząt**

### § 16

1. W lokalach mieszkalnych wolno trzymać zwierzęta, o ile nie zagrażają one zdrowiu, bezpieczeństwu lub spokojowi sąsiadów.
2. Właściciele zwierząt domowych mają obowiązek usuwania zanieczyszczeń i naprawiania szkód spowodowanych przez zwierzęta.
3. Niedopuszczalna jest hodowla lub karmienie zwierząt na klatkach schodowych, balkonach i parapetach. Pożywienie dla zwierząt może być wykładane w odpowiednio urządzonych miejscach uzgodnionych z Spółdzielnią.

### § 17

1. Zabrania się wyprowadzania psów bez smyczy i kagańca.
2. Zwolnienie psa ze smyczy jest dozwolone jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i tylko w przypadku, gdy pies posiada założony kaganiec. Niedopuszczalne jest wprowadzanie zwierząt do piaskownic, placów zabaw dla dzieci.
3. Za szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiedzialność ponoszą ich właściciele.

## **VII. Bezpieczeństwo pożarowe**

### § 18

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach budynku materiałów łatwopalnych, trujących lub których przechowywanie jest uciążliwe dla pozostałych użytkowników lokali.
3. Zabronione jest przechowywanie jakichkolwiek rzeczy na korytarzach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

### § 19

1. Palenie papierosów w częściach wspólnych budynków jest zabronione.
2. Zabrania się przewożenia windami osobowymi materiałów łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych i innych stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.
3. W przypadku wybuchu pożaru, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną i Policję, a w miarę możliwości także Spółdzielnię.

## **VIII. Postanowienia końcowe.**

### § 20

1. Wobec mieszkańców naruszających postanowienia niniejszego regulaminu będą stosowane sankcje przewidziane w Statucie Spółdzielni i w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa.
2. Skargi i wnioski należy zgłaszać listownie lub bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni przy ul. Ogólnej 1 w Warszawie. Rozpatrzenie skarg następuje bez zbędnej zwłoki przez Zarząd Spółdzielni lub Radę Nadzorczą zgodnie podziałem kompetencji.
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem jego przyjęcia przez Radę Nadzorczą.
4. Traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 12/93 z dnia 11.10.1993 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Porządku Domowego.