

Tekst jednolity Regulaminu Zasady używania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Włodarzewska – Za Parkiem” Nr 19/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku, uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej S. M. „Włodarzewska – Za Parkiem” Nr 17/2021 z dnia 15 grudnia 2021 roku.

Zasady niniejsze określają obowiązki i uprawnienia członków i innych użytkowników lokali w zasobach S.M. „Włodarzewska – Za Parkiem”.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Ilekroć w zasobach jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć : **Spółdzielnię Mieszkaniową „Włodarzewska – Za Parkiem”**
2. Użytkownika – należy przez to rozumieć osobę fizyczną korzystającą z lokalu w zasobach Spółdzielni.

§ 2.

1. W zakresie korzystania z lokalu, jego użytkownika obowiązują postanowienia ustawy Prawo Spółdzielcze, Prawo Budowlane, Statut Spółdzielni oraz Regulaminy Spółdzielni.
2. Koszty działalności eksploatacyjnej pokrywane są przez użytkowników lokali poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat eksploatacyjnych.

II. Obowiązki Spółdzielni.

§ 3.

Obowiązki Spółdzielni realizowane są przez Zarząd Spółdzielni w ścisłej współpracy z właściwymi organami samorządowymi.

§ 4.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynkach umożliwiających członkom Spółdzielni korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów oraz innych urządzeń należących do wyposażenia budynku, jak też zapewnić czystość i porządek w budynku i jego otoczeniu.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z przepisami wynikającymi z Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia stałej konserwacji i napraw elementów budowlanych, urządzeń technicznych i przeciwpożarowych w budynku oraz pokrycia dachów.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz grzejników i zaworów w lokalach mieszkalnych,
 - naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej,
 - naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej od szachtów do bezpieczników w lokalu (bez osprzętu),
 - naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej (zw, cw) do zaworów odcinających (bez zaworów i wężyków), wymiany uszczeltek, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu (szachty) z wyłączeniem robót wykończeniowych.
 - naprawy lub wymiany instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie.
 - naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy) oraz legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest do niezwłocznego usuwania awarii.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia stałego funkcjonowania dźwigów i bram garażowych
7. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno – porządkowy i przeciwpożarowy.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest wyposażyć budynki w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich systematyczne opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno – porządkowych.
9. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w okresie zimowym.
10. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynku temperatury zgodnie z obowiązującymi normami.
12. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania we właściwym stanie otoczenia budynków, a w szczególności:
 - a) utrzymania właściwego stanu sanitarno – porządkowego altanek śmietnikowych,
 - b) utrzymania zieleni,
 - c) usuwania śniegu i lodu z powierzchni chodników, ciągów pieszych i pieszo-jezdných oraz dojść do budynków (klatek schodowych) i niedopuszczania do powstania na nich gołoledzi.

14. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom sprawnej obsługi administracyjnej oraz wyposażenie budynków w informacje porządkowe i administracyjne ze szczególnym uwzględnieniem informacji o miejscach i numerach telefonów, pod który można zgłaszać awarie, powiadamiania o bieżących wydarzeniach istotnych dla mieszkańców (powstaniu i terminach usunięcia awarii, o zakresie i terminie prac remontowych, przeglądów okresowych, konserwacji pieców gazowych, itp.) oraz innych urządzeń technicznych.

III. Uprawnienia Spółdzielni.

§ 5.

1. Spółdzielnia ma prawo odmówić wykonania naprawy lub usługi na rzecz użytkownika lokalu, który ma zaległości czynszowe w przypadku, gdy jej niewykonanie nie zagraża substancji mieszkaniowej lub dobru osób trzecich.

2. W przypadku awarii zagrażającej zdrowiu lub życiu mieszkańców i gdy niemożliwe jest ustalenie miejsca pobytu użytkownika lub opiekuna lokalu Zarząd Spółdzielni ma prawo dokonać komisyjnego wejścia do lokalu w celu usunięcia awarii w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy to wymaga pomocy straży pożarnej także przy jej udziale. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia wszystkich szkód wynikłych z komisyjnego wejścia do lokalu oraz zabezpieczenia lokalu do czasu przejęcia go przez użytkownika (opiekuna).

Z czynności tych sporządza się protokół.

3. W przypadku stwierdzenia dewastacji lokalu lub stanu sanitarnego, zagrażającego współmieszkańcom Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do przeprowadzenia remontu lub dezynsekcji.

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia dodatkowego wyposażenia w lokalu użytkownika w przypadku konieczności wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli nie został zapewniony dostęp do urządzeń (instalacji) lub gdy użytkownik wykonał przebudowę bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

5. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wykorzystanie lokalu mieszkalnego na cele inne niż mieszkalne przez osobę mającą tytuł prawny do lokalu, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej oraz dostarczenia przez zainteresowanego zgody mieszkańców klatki schodowej.

6. W wypadku powstania zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za trzy okresy rozliczeniowe, Spółdzielnia jest uprawniona do odłączenia centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody. Następuje to po uprzednim wezwaniu właściciela lokalu do niezwłocznej spłaty zadłużeń

IV. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 6.

1. Użytkownik lokalu powinien dbać o utrzymanie w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym zajmowanego lokalu, budynku, jego otoczenia oraz wszystkich urządzeń będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”.

2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do :

- a) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- b) utrzymania zajmowanego lokalu wraz z przynależącymi do niego pomieszczeniami (garaż, klatka schodowa) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, w szczególności:
 - naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej (zw, cw) od zaworów odcinających do baterii, wymiany zaworów i wężyków,
 - naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej w lokalu,
 - usunięcia wad instalacji elektrycznej w lokalu stwierdzonych na skutek kontroli,
 - naprawy i wymiany stolarki okiennej, regulacji, wymiany uszczelek,
 - naprawy i wymiany posadzki balkonów.
- c) terminowego wnoszenia opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
- d) niezwłocznego zgłoszenia do Zarządu Spółdzielni (po godzinach pracy do Ochrony Osiedla) awarii lub uszkodzeń urządzeń technicznych.
- e) odnawiania użytkowanego lokalu i przeprowadzenia w miarę potrzeb dezynsekcji;
- f) w przypadku samodzielnego malowania loggii i balustrad balkonowych zobowiązany do zachowania jednolitej barwy elewacji,
- g) utrzymania czystości na zajmowanych balkonach, tarasach, loggiach, nie wywieszania prania w miejscach widocznych (powyżej balustrady),
- h) usuwania z balkonów, tarasów, balustrad nawisów śniegu i lodu zagrażających bezpieczeństwu (z zachowaniem środków ostrożności),
- i) utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej,
- j) niezwłocznego wywiezienia gruzu i innych zdemontowanych przedmiotów powstałych w wyniku prowadzonych napraw, remontów lub modernizacji;
- k) likwidacji zniszczeń powstałych z winy użytkownika lokalu;
- l) dbania i chronienia przed uszkodzeniem i dewastacją urządzeń i pomieszczeń budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania jak np. windy, klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenia budynku;

- l) udostępnienia Spółdzielni lokalu do dokonania przeglądów kontrolnych oraz wykonania niezbędnych napraw lub wymian wynikających z zaleceń pokontrolnych.
 - m) natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni awarii instalacji gazowej, elektrycznej i sanitarnej.
3. W przypadku dokonania samowolnych przeróbek lub dewastacji instalacji z.w., c.w., c.o. i gazu wewnątrz lokalu koszty naprawy ponosi użytkownik.

V. Uprawnienia użytkowników lokali.

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się wykonywanie pracy zawodowej, która nie jest uciążliwa dla mieszkańców budynku i nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa oraz stanu sanitarnego lokalu i budynku. Prowadzenie innego rodzaju działalności wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Wszelkie przebudowy w lokalu lub zmiany konstrukcyjne, stała zabudowa klatki schodowej, powodujące zmiany w jego układzie funkcjonalnym mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu wymogów prawa budowlanego.
3. Wszelka ingerencja w elewacje budynków, w szczególności poprzez mocowanie do nich anten satelitarnych i klimatyzatorów oraz reklam i szyldów mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Wszelkie przeróbki instalacji gazowej mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni oraz z zachowaniem postanowień przepisów obowiązujących w tym zakresie. Prace te, w tym odłączenie i podłączenie kuchni gazowych, powinny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
5. Przy wprowadzeniu jakichkolwiek zmian w lokalu należy uwzględnić możliwość dostępu do wszelkich instalacji technicznych w mieszkaniu.
6. Użytkownik lokalu ma prawo do korzystania z usług odpłatnych, wykonywanych na jego zlecenie przez Spółdzielnię lub inne podmioty gospodarcze, które świadczą usługi na rzecz osiedla.
7. Mieszkańcy zajmujący lokale na parterach budynków mogą, po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni, zakładać ogródki przydomowe. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne i drzewa o formach karłowatych.

VI. Przepisy porządkowe.

Dla zachowania bezpieczeństwa, porządku, spokoju oraz estetycznego wyglądu budynków zakazane jest w szczególności:

1. Przechowywanie na korytarzach, w garażach, klatkach schodowych, balkonach i loggiach materiałów łatwopalnych oraz materiałów żrących i cuchnących;
2. Składowanie i przechowywanie na korytarzach, klatkach schodowych sprzętów oraz rzeczy ruchomych. Dopuszczalne jest trzymanie na korytarzu wózka dziecięcego w miejscu uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni;
3. Używanie maszyn i urządzeń technicznych zakłócających spokój mieszkańcom oraz zakłócających odbiór programów radiowych i telewizyjnych;
4. Zakłócenie spokoju, zwłaszcza w czasie obowiązywania ciszy nocnej od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰ w dni robocze, do godz. 10⁰⁰ w soboty oraz dni ustawowo wolne od pracy,
5. Wszelkiego rodzaju czynności powodujące emisję brudu, kurzu i hałasu na balkonach, loggiach, korytarzach, klatkach schodowych i w oknach;
6. Ustawianie skrzynek i doniczek z kwiatami bez należytego zabezpieczenia przed wypadnięciem oraz zalewanie wodą zewnętrznych ścian budynku i niżej położonych balkonów;
7. Przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd estetyczny budynku;
8. Wywieszanie ogłoszeń oraz umieszczanie napisów i rysunków na ścianach, drzwiach i w windach;
9. Palenie tytoniu w windach i na klatkach schodowych;
13. Niszczanie i dewastowanie pomieszczeń i urządzeń wspólnie użytkowanych;
14. Wpuszczanie ankierów oraz akwizytorów na teren budynków;
15. Wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe śmieci, butelek, niedopalków;
16. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Zarządu Spółdzielni;
17. Dokonywania niezgodnionego z Zarządem montażu jakichkolwiek urządzeń na dachach budynków;
18. Wykonywanie głośnych prac remontowo – budowlanych poza godzinami od 8⁰⁰ do 17⁰⁰ wyłącznie w dni robocze (poniedziałek – piątek),
19. Składowanie w altankach śmietnikowych gruzu, mebli oraz innych rzeczy ruchomych; *(które nie mogą być zabrane przez śmieciarki?)*
20. Palenie ognisk oraz grillowanie na terenie całego osiedla, w szczególności na balkonach, loggiach, tarasach oraz trawnikach.

21. Za szkody wyrządzone przez dzieci i młodzież odpowiadają rodzice i opiekunowie,
22. Wobec osób rażąco lub uporczywie naruszających postanowienie niniejszych przepisów stosowane będą sankcje przewidziane w Statucie Spółdzielni oraz innych przepisach prawnych.

VII. Przepisy dotyczące zwierząt

1. Osoby posiadające zwierzęta domowe zobowiązane są do zapewnienia ochrony przed zagrożeniem lub uciążliwością tych zwierząt dla innych ludzi poprzez:
 - a) natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w szczególności na klatkach schodowych, w windach lub innych pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również chodnikach, ulicach i trawnikach.
 - b) sprawowanie opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwość dla zwierząt i ludzi;
 - c) niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta;
 - d) na terenie Osiedla psa wyprowadza się na smyczy lub w kagańcu, a psa rasy uznawanej za agresywną lub psa w typie tej rasy – na smyczy i w kagańcu.
2. Zwolnienie psa ze smyczy dozwolone jest wyłącznie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi pod warunkiem, że pies ma nałożony kaganiec, a właściciel lub osoba której pies jest powierzony sprawuje kontrolę nad jego zachowaniem.
3. Zabrania się:
 - a) dopuszczania przez właścicieli zwierząt domowych do zakłócania przez nie spokoju innych mieszkańców oraz do zanieczyszczania przez nie wind, korytarzy, klatek schodowych i otoczenia budynku. Wyprowadzający zwierzę musi uprzątnąć pozostałe po nim zanieczyszczenia;
 - b) utrzymywania zwierząt innych niż zwierzęta domowe, zwłaszcza takich które mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców lub stanu sanitarnego budynku;
 - c) wprowadzania zwierząt domowych na trawniki, klomby kwiatowe oraz na plac zabaw dla dzieci.
 - d) wypuszczania zwierząt domowych bez możliwości sprawowania bezpośredniej kontroli nad nimi;
 - e) pozostawiania zwierząt domowych bez dozoru, jeżeli zwierzę nie jest należycie uwiązane lub nie znajduje się w pomieszczeniu zamkniętym albo na terenie ogrodzonym w sposób uniemożliwiający wydostanie się zwierzęcia na zewnątrz;
 - f) pozostawiania zwierząt bez uwięzi i kagańca w obrębie wejść do budynków, w sposób utrudniający wejście do obiektu i stwarzający zagrożenie dla ludzi;

g) utrzymywania zwierząt domowych w mieszkaniach w budynkach Spółdzielni w ilościach stwarzających uciążliwość dla zamieszkujących w nich ludzi, w szczególności prowadzenia hodowli psów lub kotów;

h) przetrzymywania zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku, klatki schodowe, windy, garaż.

4. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzę odpowiedzialność ponosi jego właściciel. W przypadku konieczności poniesienia przez Spółdzielnię kosztów związanych z usunięciem szkody, właściciel zwierzęcia jest zobowiązany do zwrotu równowartości tych kosztów.

VIII. Przepisy dotyczące użytkowania balkonów tarasów i tarasów zielonych.

1. Użytkownik balkonu, tarasu lub tarasu zielonego jest obowiązany dbać o ich czystość i estetyczny wygląd i użytkować je w sposób nie powodujący pogorszenia stanu technicznego oraz nie stwarzający zagrożenia.

2. Do obowiązków użytkownika balkonu, tarasu lub tarasu zielonego należy bieżąca ich konserwacja poprzez:

- usuwanie wszelkich zanieczyszczeń z powierzchni i zapobieganie przedostawaniu się ich do odwodnienia (rynny, kratki, rury spustowe),
- udrażnianie zanieczyszczonego odwodnienia (rynny, kratki, rury spustowe),
- utrzymanie we właściwym stanie technicznym barierek, balustrad i ogrodzenia - malowanie w kolorze uzgodnionym ze Spółdzielnią,
- usuwanie z tarasu, balkonu, loggii liści i śniegu w okresie zimowym.

3. Użytkownik balkonu, tarasu lub tarasu zielonego odpowiedzialny jest za właściwy stan ich powierzchni - płytek i spoin oraz umocowanie cokołów, trawników

4. Zabronione jest:

- mocowanie wszelkich elementów do powierzchni balkonu, tarasu, lub tarasu zielonego,
- używanie agresywnych środków chemicznych mogących uszkodzić powierzchnię, odwodnienie i izolację balkonu, tarasu lub tarasu zielonego,
- wykorzystywanie tarasu jako składowiska,
- mocowanie elementów do ścian, balustrad i obróbek blacharskich,
- stosowanie instalacji nawadniających.

5. Wszelkie dodatkowe wyposażenie tarasu nie może utrudniać odwodnienia tarasu, uszkadzać powierzchni czy powodować zagrożenia dla osób trzecich czy pogarszać warunków ewakuacyjnych i przeciwpożarowych.

6. Umieszczanie wszelkiej roślinności na tarasie jest możliwe jedynie w donicach wyposażonych w podstawki zapobiegające przedostawaniu się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię tarasu. Donice powinny być umieszczone w sposób nie utrudniający odprowadzenia wody opadowej oraz w sposób nie stwarzający zagrożenia.
7. W przypadku tarasu zielonego zgodnie z jego przeznaczeniem powierzchnię biologicznie czynną tarasu może stanowić jedynie właściwie utrzymany trawnik oraz inna roślinność o niewielkim systemie korzeniowym - nawierzchnię stanowi cienka warstwa ziemi oraz warstwy odwadniające i izolacyjne.
- "Chwasty", uschnięte nasadzenia oraz wszelka inna roślinność, której korzenie mogą spowodować uszkodzenie izolacji przeciwwodnej powinny być niezwłocznie usunięte.
- Zabronione jest:
- umieszczanie ciężkich donic na części zielonej tarasu,
 - bezpośrednio wkopywanie i nasadzanie drzew i krzewów,
 - układanie skalniaków, podnoszenie poziomu tarasu,
 - sadzenie roślin pnących, bluszczy.
8. W przypadku ewentualnych przeróbek, zmian lub remontów na balkonach, tarasach lub tarasach zielonych zamiar ten należy zgłosić na piśmie do Spółdzielni przed rozpoczęciem prac. Prace powinny być wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, a po ich zakończeniu użytkownik tarasu, balkonu lub loggii obowiązany jest dostarczyć do Spółdzielni protokoły odbioru sporządzone przez osoby mające stosowne uprawnienia.
9. Wszelkie uszkodzenia należy niezwłocznie zgłaszać w biurze Spółdzielni. Stwierdzona przez Spółdzielnię niewłaściwa eksploatacja, tj. m.in. brak konserwacji posadzek, nie usuwanie zalegającego śniegu oraz przeróbki dokonane bez zgody Spółdzielni skutkować będą koniecznością wykonania przez użytkownika we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych napraw lub przywrócenia stanu poprzedniego, a także pokrycia przez użytkownika kosztów ewentualnych szkód wynikających np. z przecieków z tarasów, balkonów i loggii.
10. Do obowiązków właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje prawo do lokalu użytkującego taras zielony należy właściwe utrzymanie warstwy biologicznie czynnej wraz z systemem odwadniającym taras, w szczególności zapewnienie drożności otworów odprowadzających wodę do studzienki odpływowej. Przez warstwy biologicznie czynne rozumie się warstwy wegetacyjne, czarnoziem lub substrat oraz warstwy filtracyjne i drenażowe.
11. Koszty właściwego utrzymania tarasu wraz z wymianą warstwy biologicznie czynnej ponosi właściciel lokalu lub osoba, której przysługuje prawo do lokalu użytkujący taras zielny.

12. Spółdzielnia wykonuje przegląd techniczny tarasu zielonego raz w roku, a użytkujący taras zielony jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni taras zielony do jego przeprowadzenia. Użytkujący taras zielony jest zobowiązany wykonać zalecenia i ewentualne naprawy, których konieczność wynika z przeprowadzonego przeglądu na własny koszt w terminie 30 dni.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tomasz Krasicki**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Tomasz Lełątko**