

# **Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali Spółdzielni Mieszkaniowej "Kiewerska"**

## **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiewerska” w Warszawie.

## **II. Zasady ogólne**

1. Budynki, ich otoczenie i wszystkie urządzenia wraz z budynkami użytkowymi stanowią dobro wszystkich członków Spółdzielni, dlatego też we wspólnym interesie winny być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem oraz utrzymywane w należytym porządku.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków do zgodnego współżycia wszystkim użytkownikom lokali.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązani są przestrzegać wszyscy użytkownicy wszelkich lokali w budynkach Spółdzielni.
4. Uprawnieni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz osoby użytkujące lokale na podstawie innego tytułu prawnego odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, gości, itp.
5. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zobowiązana jest uiszczać czynsz z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.
6. Zaleganie z płatnością czynszu lub rażące lub uporczywe wykroczenie użytkownika lokalu przeciwko porządkowi domowemu, może spowodować wykluczenie członka Spółdzielni ze Spółdzielni.

## **III. Użytkowanie lokali**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są:
  - do używania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - utrzymywania lokali w należytym stanie technicznym.
2. Montowanie anten, przekaźników oraz innych tego typu urządzeń wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
3. Montowanie krat na oknach lokali lub w korytarzach i szafek na korytarzach oraz prowadzenie prac budowlanych, w szczególności polegających na zabudowie loggii,

balkonów, przebudowie ścianek działowych lub instalacji, zarówno w lokalach jak i w pomieszczeniach wspólnych, doprowadzanie dodatkowej instalacji do lokali (klatki schodowe, korytarze), wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie. Uzyskanie zgody nie zwalnia użytkownika od spełnianie wymogów określonych w przepisach obowiązującego prawa.

4. Zabrania się dokonywania zmian w wystroju budynków, w szczególności wprowadzania kolorystyki oraz elementów architektonicznych innych niż przyjęte w danym budynku (np. stolarka okienna, malowanie powierzchni).
5. W przypadku stwierdzenia samowolnego wykonania robót, o których mowa w pkt 2-4, Spółdzielnia zawiadomi organ nadzoru budowlanego. W sytuacji takiej Spółdzielnia uprawniona jest do przywrócenia stanu poprzedniego na koszt użytkownika lokalu, który wykonał (zlecił) roboty lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Wykonywanie działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie. W przypadku uciążliwości dla innych użytkowników lokali prowadzonej działalności gospodarczej zgoda może zostać w każdym czasie cofnięta. Uzyskanie zgody nie zwalnia użytkownika od spełnianie wymogów określonych w przepisach obowiązującego prawa.
7. Uszkodzenia i awarie urządzeń i instalacji (np. windy, instalacja gazowa, oświetlenie korytarzy), których usunięcia winna dokonać Spółdzielnia, powinny być niezwłocznie zgłaszane w biurze Spółdzielni (osobom dyżurującym).
8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
9. Użytkownik lokalu przebywający poza lokalem dłużej niż 10 dni, zobowiązany jest wskazać w biurze Spółdzielni osobę upoważnioną do udostępnienia lokalu Spółdzielni w razie konieczności usunięcia awarii.
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
11. W przypadku dewastacji, nadmiernego zużycia lub zanieczyszczenia lokalu, Spółdzielnia jest uprawniona do usunięcia nieprawidłowości na koszt użytkownika lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **IV. Obowiązki Spółdzielni**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymywania budynków i ich otoczenia w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz do prawidłowego gospodarowania majątkiem Spółdzielni (zgodne ze statutem Spółdzielni).
2. Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzać okresową kontrolę urządzeń technicznych znajdujących się na terenie Spółdzielni. Kontrole będą dokonywane za pośrednictwem upoważnionych osób posiadających odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- a) sprawną obsługę administracyjną,
  - b) prawidłowe działanie wszelkich urządzeń technicznych (np. oświetlenie, windy),
  - c) usuwanie awarii,
  - d) zraszanie trawników,
  - e) koszenie trawy,
  - f) korzystanie z pomieszczeń wspólnych zgodne z ich przeznaczeniem (pralnia, suszarnia),
  - g) terminowe odpowiadanie na pisma członków Spółdzielni,
  - h) utrzymywanie zieleni w należytym stanie.
4. Wyżej wymienione obowiązki Spółdzielnia wykonuje w szczególności przez:
- sprawowanie nadzoru nad pracą dozorców i przedsiębiorstw obsługujących teren Spółdzielni (np. opróżnianie śmieci, opieka nad terenami zielonymi, należyte działanie urządzeń technicznych),
  - informowanie mieszkańców poprzez wywieszenie w gablotach informacji o telefonach kontaktowych, godzinach pracy i dyżurach pracowników Spółdzielni oraz przedsiębiorstw obsługujących Spółdzielnię,
  - informowanie o zmianach statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu,
  - kontrolę użytkowania pomieszczeń wspólnych,
  - niezwłoczne usuwanie uszkodzeń i awarii urządzeń i instalacji (np. wind, instalacji gazowej, oświetlenia korytarzy, domofonów).

#### **V. Przepisy w zakresie utrzymania porządku i czystości**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do bezwzględnego zachowania ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali oraz innych osób przebywających na terenie Spółdzielni jest takie zachowanie, aby nie zakłócało ono spokoju innych mieszkańców. W szczególności należy unikać wszelkich zbędnych hałasów, zachować czystość w pomieszczeniach wspólnych, zachowywać porządek na terenie Spółdzielni i dbać o zieleń oraz estetyczny wygląd budynków.
3. O zamiarze przeprowadzenia prac remontowych oraz podejmowania działań, których skutki mogą być uciążliwe dla innych mieszkańców, należy z odpowiednim wyprzedzeniem poinformować administrację Spółdzielni. W takiej sytuacji obowiązkiem administracji Spółdzielni jest przekazanie uzyskanej informacji wszystkim zainteresowanym użytkownikom lokali.
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są niezwłocznie usuwać wszelkie nieczystości pochodzące od zwierząt, a psy wyprowadzać tylko na smyczy.
5. Osoby utrzymujące zwierzęta mają obowiązek nie dopuszczać do zakłócania przez nie spokoju innym użytkownikom lokali.
6. Zabrania się palenia tytoniu w windach i w korytarzach oraz na klatkach schodowych.
7. Parkowanie samochodów dozwolone jest wyłącznie na miejscach wyznaczonych.
8. W przypadku miejsc parkingowych przylegających bezpośrednio do budynku parkowanie samochodów powinno odbywać się przodem do budynku.
9. Zabrania się długotrwałej regulacji pojazdów przy uruchomionym silniku.
10. Należy bezwzględnie zamykać furtki każdorazowo przy wyjściu i wejściu na teren Spółdzielni, nie czyniąc zbędnego hałasu.
11. Osoby dopuszczające się zaśmiecania lub wyrządzenia innej szkody zostaną obciążone kosztami usunięcia szkody.

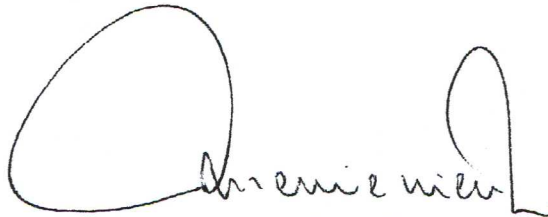
## VI. Postanowienia końcowe

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących sprzętania, konserwacji urządzeń należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy Zarządu Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Skargi i wnioski powinny być składane w formie pisemnej w biurze Spółdzielni.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Kuśstowska  
Małgorzata

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej