

## Regulamin porządku domowego, użytkowania lokali oraz utrzymania należytego stanu technicznego zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 06/2022 z dnia 22-03-2022 r.,

### I. DEFINICJE

#### § 1

- 1) Spółdzielnia:
  - a) Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”.
- 2) Zarząd:
  - a) Zarząd Spółdzielni.
- 3) Administracja:
  - a) Administracja Spółdzielni.
- 4) Użytkownik lokalu:
  - a) członek spółdzielni,
  - b) właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni,
  - c) najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego znajdującego się w zasobach lokalowych Spółdzielni co do których prawo własności lokalu przysługuje Spółdzielni zgodnie z uchwałą uwłaszczeniową.
- 5) Lokal:
  - a) **Samodzielny lokal mieszkalny**, (*wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku lokal przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który – wraz z pomieszczeniami pomocniczymi – służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych*).
  - b) **Samodzielny lokal użytkowy** (*część budynku zawierającą jedno pomieszczenie lub ich zespół, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej*).
  - c) **Samodzielny lokal o innym przeznaczeniu** (*wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku lokal nie będący ani lokalem mieszkalnym ani użytkowym*).
- 6) Teren Spółdzielni:
  - a) Nieruchomość gruntową o powierzchni 1133 m<sup>2</sup>, położoną na działce ewidencyjnej numer 71 w obrębie 5-05-06 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW 23888
  - b) Nieruchomość gruntową o powierzchni 37 m<sup>2</sup>, położoną na działce ewidencyjnej numer 73 w obrębie 5-05-06 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW 23888
  - c) Nieruchomość budynkową – budynek mieszkalny z częścią użytkową składający się z dwóch części :
    - –„części wysokiej” /dwie klatki/, na którą składa się kondygnacja piwnic, oraz trzynaście kondygnacji mieszkalno-użytkowych,
    - –„części niskiej” /jedna klatka/, na którą składa się kondygnacja piwnic, oraz siedem kondygnacji mieszkalno-użytkowych.



### II. ROZGRANICZENIE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

#### § 2

Elementami nieruchomości wspólnej są w szczególności:

- 1) Wszystkie elementy budynku, które nie stanowią samodzielnych lokali.
- 2) Wszystkie elementy konstrukcyjne budynku, w szczególności:
  - a) ściany zewnętrzne (elewacja) z wyłączeniem okien w lokalach oraz witryny w lokalach na parterze budynku,
  - b) przegrody budowlane poziome (płyta fundamentowa, strop, dach, stropodach, płyta balkonowa, płyta spocznikowa),
  - c) przegrody budowlane pionowe (fundament, ściany nośne, ściany samonośne),
  - d) balkony i loggie,
  - e) kanały wentylacyjne i spalinowe z wyłączeniem krutek wentylacyjnych,
  - f) inne elementy konstrukcyjne (podpory, belki, słupy, podciąg, rygle i wsporniki).
- 3) Instalacje w które wyposażony jest budynek w szczególności:
  - a) instalacja centralnego ogrzewania (stanowiąca jedną niepodzielną technicznie całość),
  - b) instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy odbiornikach włącznie z wyłączeniem odbiorników,
  - c) instalacja wodna do zaworu odcinającego przed wodomierzem łącznie z tym zaworem i wodomierzem,
  - d) pion instalacji sanitarnych do trójnika na pionie,
  - e) instalacja elektryczna do licznika w lokalu,
  - f) instalacja videodomofonowa (całość instalacji) ,
  - g) instalacja zbiorczej telewizji naziemnej i satelitarnej do przyłącza w lokalu,
  - h) instalacja odgromowa,

### III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 3

- 1) Regulamin określa prawa i obowiązki Spółdzielni oraz właścicieli i użytkowników lokali w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów Spółdzielni i zapewnienia bezpieczeństwa, czystości, porządku w budynku i jego otoczeniu oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach SM Polna , bez względu na formę prawną użytkowania lokali.
- 2) Majątek Spółdzielni Mieszkaniowej jest prywatną własnością jej Członków (§ 3 ust.4 Statutu SM „POLNA”).
- 3) Właściciele oraz użytkownicy lokalu ponoszą odpowiedzialność za wszystkie osoby zamieszkujące, a także chwilowo przebywające w tym lokalu.



---

#### IV. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM, MIESZKAŃ, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ PORZĄDKU I CZYSTOŚCI W BUDYNKU

##### OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

##### § 4

Spółdzielnia jest zobowiązana:

- 1) Dbać o stan techniczny budynku i urządzeń stanowiących jego trwałe wyposażenie,
- 2) Dbać o porządek i czystość w otoczeniu budynku i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych takich jak: klatki schodowe, windy, korytarze (również piwniczne), suszarnie itp.
- 3) Zapewnić dogodne i bezpieczne przejścia do budynku i mieszkań,
- 4) Wyposażyć budynek w pojemniki do selektywnego gromadzenia nieczystości i zapewnić ich opróżnianie,
- 5) Zapewnić oznaczenie budynku numerem z nazwą ulicy,
- 6) Zapewnić oświetlenie budynku, klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 7) Zapewnić wyposażenie budynku w sprzęt przeciwpożarowy (wg wymagań ppoż.),
- 8) Przeprowadzać dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację piwnic, klatek schodowych, zsyków i innych pomieszczeń wspólnego użytku, w miarę potrzeby ale co najmniej raz w roku.
- 9) Przeprowadzać okresowe kontrole instalacji gazowej, elektrycznej oraz przewodów wentylacji grawitacyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 10) Dbać o zadowalający stan techniczny miejsc parkingowych.
- 11) Dbać o zielen na terenie należącym do Spółdzielni.

##### § 5

Do napraw, remontów i konserwacji, będących w zakresie obowiązków Spółdzielni zaliczane są:

- 1) Konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji wspólnych w które wyposażony jest lokal.
- 2) Konserwacja i naprawy oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowe kontrole wind a w razie zużycia wymiana.
- 3) Naprawa ścian i sufitów w lokalach, której potrzeba zaistniała w wyniku:
  - a) uszkodzenia powstałego podczas wykonywania przez Spółdzielnię prac leżących w zakresie jej obowiązków,
  - b) zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw lub konserwacji należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).
- 4) Malowanie klatek schodowych, korytarzy, suszarni oraz innych pomieszczeń wspólnych, które powinno się odbywać nie rzadziej niż raz na 10 lat.
- 5) Przy przeprowadzaniu remontu lub konserwacji elementów instalacji wspólnej znajdującej się w lokalu lub gdy dostęp do niej jest tylko od strony lokalu Spółdzielnia, na koszt własny, dokonuje napraw uszkodzonej w trakcie prac glazury i wykładzin w standardzie podstawowym (glazura biała standardowa). W lokalach wykończonych materiałami o podwyższonym standardzie, właściciel lub użytkownik lokalu zobowiązany jest dostarczyć je własnym staraniem i na koszt własny.

### OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

#### § 6

- 1) Lokal może być wykorzystywany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
  - a) W lokalu mieszkalnym może być prowadzona działalność gospodarcza, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie powoduje zakłócenia spokoju współmieszkańcom,
  - b) Prowadzenie w lokalu mieszkalnym lub jego części działalności gospodarczej zmieniającej sposób użytkowania lokalu w rozumieniu art. 71 Ustawy Prawo Budowlane wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej, wywozu nieczystości oraz podatku od nieruchomości, od całości lokalu lub części wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, będą naliczane jak dla lokali usługowo-handlowych, jeżeli prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu zwiększy wydatki spółdzielni.
  - c) wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni osoby te obowiązane są do powiadomienia spółdzielni o tej czynności,
  - d) w lokalach mieszkalnych i piwnicach nie można instalować żadnych urządzeń i maszyn poza urządzeniami powszechnego użytku.
- 2) Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu.
- 3) Użytkownik lokalu na żądanie Zarządu Spółdzielni zobowiązany jest zezwalać na wstęp do lokalu celem przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w instalacji wspólnej wyszczególnionej w par. 2 ust. 3, znajdującej się w lokalu lub dostępnej tylko od jego strony, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
- 4) Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych. W razie uniemożliwienia dokonania odczytów mogą być zastosowane sankcje określone w odrębnych regulaminach.
- 5) Użytkownik lokalu powinien we własnym zakresie wykonywać naprawy lub wymiany zużytych elementów wyposażenia lokalu. W szczególności dotyczy to:
  - a) podłóg,
  - b) drzwi i okien,
  - c) urządzeń techniczno-sanitarnych takich jak baterie wannowe, zlewozmywakowe i umywalkowe, prysznice, zawory czerpalne i przelotowe, zlewy, zlewozmywaki, umywalki, muszle klozetowe, sedesy, spłuczki, wanny, wężyki, syfony, kuchnie i piecyki gazowe, kratki wentylacyjne,
  - d) podejść wodociągowych do baterii, spłuczki itp. od urządzenia pomiarowego,
  - e) podejść odpływowych od wanny, zlewozmywaka, muszli klozetowej, pralki itp. oraz usuwanie niedrożności do pionów instalacji sanitarnej,
  - f) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej gniazd, przełączników, przewodów i innych w lokalu od licznika,
- 6) Zabrania się montażu indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych oraz innych indywidualnych urządzeń nadawczych lub odbiorczych na elewacji lub dachu budynku.



## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

- 7) Wszelkie ingerencje w części wspólne nieruchomości wyszczególnione w par 2 wymagają uzyskania pisemnej zgody Zarządu oraz, jeżeli jest to wymagane odrębnymi przepisami, uzyskania pozwolenia na budowę wydawanego przez odpowiednie organy administracji, w tym Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, a w przypadku elewacji od strony ul. Nowowiejskiej dodatkowo wymagana jest zgoda konserwatora zabytków.
- 8) Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.
- 9) Przed dokonaniem jakichkolwiek przeróbek w lokalu nie ingerujących w części wspólne nieruchomości a wyłącznie zmieniające jego układ funkcjonalny np. zmiana usytuowania ścian działowych, połączenie pomieszczeń, zmiana usytuowania urządzeń sanitarnych itp. należy powiadomić pisemnie Zarządu Spółdzielni podając termin w jakim będą wykonywane a po ich wykonaniu dostarczyć dokumentację powykonawczą wykonanych zmian.  
Dokonane przeróbki, w wyniku których nastąpi zmiana powierzchni lokalu, nie stanowią podstawy do dokonania zmian w powierzchni łącznej oraz udziale we współwłasności lokalu uwidocznionych w wykazie lokali stanowiącym załącznik do uchwały Nr 39/2004 (z późniejszymi zmianami) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 2004-12-20 w sprawie określenia przedmiotu własności lokali w nieruchomości położonej przy ulicy Polnej 54 w Warszawie (uchwała uwłaszczeniowa) oraz w wysokości naliczeń z tytułu użytkownika lokalu.
- 10) Trwała zabudowa węzłów, urządzeń sanitarnych i wanien winna bezwzględnie umożliwić swobodny do nich dostęp w celu dokonania prac konserwacyjnych lub remontowych. W przypadku braku takiego dostępu lub wykonania trwałej zabudowy uniemożliwiającej przeprowadzenie ich kontroli lub wystąpienia konieczności wykonania prac remontowo-konserwacyjnych lub naprawczych, Spółdzielnia ma prawo dokonać niezbędnych prac wyburzeniowych i demontażowych trwałej zabudowy na koszt użytkownika lokalu bez skutków finansowych obciążających Spółdzielnię.
- 11) Zabrania się, pod rygorem poniesienia pełnej odpowiedzialności cywilnej za spowodowane szkody, ingerowania lub dokonywania przeróbek w instalacjach wspólnych, wyszczególnionych w par. 2 ust. 3, w które wyposażony jest lokal.
- 12) Zabrania się, pod rygorem poniesienia pełnej odpowiedzialności cywilnej, stasowania w lokalu gazu (LPG) z butli oraz wszelkich urządzeń nim zasilanych.
- 13) W przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu lub zawory odcinające przy pionie głównym, przewietrzyć lokal a następnie zawiadomić administrację lub służby techniczne.
- 14) Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić użytkownikom stały dostęp do piwnic.
  - a) użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasady, aby drzwi do pomieszczeń piwnicznych były stale zamknięte na klucz,
  - b) w razie nie zastosowania się do zapisów p. 16.a piwnica zostanie zabezpieczona przez Spółdzielnię, a za ponowne przekazanie jej użytkownikowi będzie pobierana opłata pokrywająca koszty zabezpieczenia piwnicy przez Spółdzielnię.
- 15) O wszelkich uszkodzeniach lub awariach urządzeń lub instalacji wspólnych wyszczególnionych w par. 2 ust. 3, które znajdują się w lokalu należy niezwłocznie zawiadomić Administrację. W przypadku nie dopełnienia powyższego wymogu, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody i straty wynikłe na skutek uszkodzenia lub awarii.



- 16) Zarząd i działająca na jego zlecenie Administracja lub inne osoby, za wiedzą i zgodą Zarządu, uprawnione są do kontrolowania stanu technicznego lokali oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji. Użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić w określonych terminach wejście do lokalu w celu dokonania kontroli lub przeglądu.
- Kontroli mogą dokonywać również komisje powoływane przez Radę Nadzorczą.
  - Kontrole dokonywane przez komisje muszą odbywać się w obecności członka Zarządu lub pracownika Administracji.

### **V. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI I PORZĄDKU W BUDYNKU ORAZ JEGO OTOCZENIU**

#### **§ 7**

- Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są zachować czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku (suszarnie, rowerownia itp.) oraz na terenie wokół budynku.
- Do obowiązków gospodarza domu Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie czystości i porządku w części wspólnej budynku oraz jego otoczenia należy:
  - kontrola i usuwanie zanieczyszczeń z klatek schodowych, kabin wind, pomieszczeń wspólnego użytku przez mieszkańców oraz terenu zewnętrznego – codziennie,
  - odkaszanie specjalnym środkiem powierzchni klatek schodowych od parteru do 1 piętra, łączników usytuowanych pomiędzy klatkami A i B na 7 i 12 piętrze, klatkami B i C oraz poręczy na piętrach sąsiadujących z łącznikami, drzwi do klatek schodowych, skrzynek na listy, kabin wind – codziennie,
  - kontrola i uzupełnianie płynu do dezynfekcji w dozownikach znajdujących się na klatkach schodowych oraz w altanie śmietnikowej – codziennie,
  - dezynfekcja i mycie pomieszczeń zsypanych – codziennie,
  - odkurzanie i mycie podłóg parterów klatek schodowych do poziomu 0 wind oraz podłóg kabin dźwigowych – co drugi dzień,
  - odkurzanie i mycie na mokro korytarzy, podestów i stopni schodowych, balustrad, parapetów, drzwi wejściowych, kabin wind, tablic domofonów, skrzynek pocztowych, gablot informacyjnych i piętrowych otworów zsypanych – raz w tygodniu,
  - sprzątanie/zamiatanie/odkurzanie/mycie na mokro korytarzy piwnicznych, suszarni, rowerowni i pozostałych pomieszczeń ogólnego użytku – raz w miesiącu,
  - mycie powierzchni szklanych – okien – 4 razy w roku (z uwzględnieniem warunków atmosferycznych),
  - usuwanie śniegu, lodu, błota, posypywanie powierzchni chodników, przejść, miejsc postojowych – w miarę potrzeb,
- Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków, papierów, resztek spożywczych itp. oraz wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zanieczyszczanie przez ptactwo ścian budynków. W razie stwierdzenia nie stosowania się użytkownika lokalu do tego zakazu może on zostać obciążony kosztami usunięcia zanieczyszczeń i czyszczenia elewacji budynku.
- Do muszli klozetowej zabrania się wrzucania odpadów które mogą spowodować zator pionu kanalizacyjnego (np. środki higieny osobistej, materiały budowlane, torebki foliowe itp.). W razie zapchania pionu sanitarnego, winni mogą zostać obciążeni kosztami usunięcia niedrożności z przewodów kanalizacji sanitarnej.
- Na podstawie uchwały nr 10/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej



- „POLNA” z dnia 24 czerwca 2013 r. od dnia 1 lipca 2013 roku zbiórka odpadów komunalnych jest prowadzona z zachowaniem zasad segregacji odpadów stałych określanych przepisami wydanymi przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy. Śmieci i odpadki należy wносить do przeznaczonych na ten cel pojemników lub zsyków. Do zsyków można wyrzucać wyłącznie odpady z frakcji „zmieszane”.
- 6) Odpady wielkogabarytowe (stare meble, wyroby tapicerskie, fotele, wersalki, pufy, materace, zabawki dużych rozmiarów) należy wystawiać luzem lub w przeznaczonych do tego pojemnikach, nie wcześniej niż 24 godziny przed wyznaczonym przez Administrację terminem odbioru. Kontener na odpady gabarytowe zamawia Administracja w miarę potrzeb jednakże nie częściej niż raz w miesiącu.
  - 7) Zużyty sprzęt elektryczny oraz elektroniczny (np.: stare pralki, lodówki, telewizory), materiały i odpady budowlane, remontowe, wanny, umywalki, grzejniki, muszle toaletowe, ramy okienne, drzwi, duże kartony, opony samochodowe należy zutylizować we własnym zakresie i na własny koszt.  
Zużyte baterie i akumulatory należy wrzucać do specjalnego pojemnika we wiacie śmietnikowej.
  - 8) Podczas wykonywania prac remontowych w lokalu użytkownik zobowiązany jest:
    - a) Na bieżąco dbać o porządek na korytarzu przylegającym do lokalu, klatce schodowej i w windzie (podłoga i ściany windy powinny zostać osłonięte kartonem, aby nie spowodować ich uszkodzenia).
    - b) Własnym staraniem i na własny koszt zorganizować kontener lub specjalistyczny worek na odpady budowlane, którego usytuowanie wskaże Administracja, i usunąć je z terenu spółdzielni w jak najkrótszym czasie. Zabronione jest składowanie materiałów porozbiórkowych w altanie śmietnikowej oraz miejscach utrudniających dostęp do budynku lub urządzeń technicznych (stacja TRAF0).
    - c) Na koniec każdego dnia uprzątnąć klatkę schodową oraz kabinę windy (podłogi i ściany) tak aby ich stan nie budził zastrzeżeń.
    - d) W razie stwierdzenia nie stosowania się użytkownika lokalu do zapisów punktu „c” może on zostać obciążony kosztami sprzątnięcia i mycia klatek schodowych oraz kabin wind.
  - 9) Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby strumień wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację i zanieczyszczając położone niżej okna i balkony oraz przechodniów. Pod donice należy stosować podstawki na wodę. W razie stwierdzenia nie stosowania się użytkownika lokalu do tego zalecenia może on zostać obciążony kosztami usunięcia zanieczyszczeń i czyszczenia elewacji budynku.
  - 10) Do obowiązków Mieszkańców, należy utrzymanie balkonów loggii w należyłym stanie estetycznym.

## VI. SUSZARNIE

### § 8

- 1) Suszarnie do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku zlokalizowane są na VI p w klatce C (pomieszczenia SU1C, SU2C i SU3C) oraz XII p w klatce B (pomieszczenia SU2B i SU3B).
- 2) Z suszarni należy korzystać w sposób nie powodujący zakłócania spokoju sąsiadów.
- 3) Po zakończeniu suszenia należy pomieszczenia suszarni doprowadzić do należytego porządku.



- 4) Pranie przeznaczone do suszenia powinno być pozbawione nadmiaru wody przez odwirowanie lub wyżęcie.
- 5) Zabrania się wykorzystywania suszarni do przechowywania wysuszonego prania. Pranie po wyschnięciu należy bez zbędnej zwłoki usunąć z suszarni.
- 6) Zabrania się wykorzystywania suszarni do składowania jakichkolwiek przedmiotów (rowery, stare meble, elementy wyposażenia mieszkań, materiały żrące lub łatwopalne i inne) bez zgody Zarządu. Przedmioty pozostawione bez zgody Zarządu będą usuwane z tych pomieszczeń przez Administrację w terminie 30 dni od wywieszenia na nich informacji z żądaniem ich usunięcia. Kosztami usunięcia będą obciążani właściciele tych przedmiotów.
- 7) Za przedmioty znajdujące się w suszarniach Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

### **VII. BEZPIECZEŃSTWO BUDYNKU I BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE**

#### **§ 9**

- 1) Przedstawicielom Spółdzielni oraz upoważnionym przez nią osobom przysługuje prawo bieżącego sprawdzania stanu technicznego i sanitarnego lokalu, pomieszczeń gospodarczych i przynależnych, jak również prawidłowości ich używania oraz dokonywania odczytu liczników i ich wymiany, w terminach uzgodnionych z użytkownikiem.
- 2) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy ich udziale.
- 3) 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 sporządza się protokół.
- 4) W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję oraz Administrację.
- 5) W pomieszczeniach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno przechowywać substancji żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych.
- 6) Zabrania się zastawiania meblami, wózkami, rowerami, kwiatami, opakowaniami lub innymi przedmiotami korytarzy, schodów i innych przejść gdyż uniemożliwia to w razie awarii lub pożaru ewakuację budynku.
- 7) Zabrania się palenia papierosów oraz posługiwania się niezabezpieczonym źródłem ognia w częściach wspólnych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku (suszarnie, piwnice, klatki schodowe, kabiny dźwigów).
- 8) Wszystkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym. Do obowiązków administracji należy utrzymanie sprawności instalacji odgromowej i suchych pionów.





### VIII. WSPÓŁŻYCIE MIESZKAŃCÓW

#### § 10

- 1) Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców budynku jest wzajemna pomoc i zachowanie spokoju.
- 2) Na Terenie Spółdzielni obowiązuje cisza nocna w godzinach od 22.00 do 7.00.
- 3) Prace remontowe w mieszkaniach i lokalach użytkowych, powodujące hałasy, można przeprowadzać wyłącznie w godzinach od 8.00 do 17.00 (z wyłączeniem sobót, niedziel, oraz dni ustawowo wolnych od pracy).
- 4) Dzieci powinny bawić się pod stałą opieką i kontrolą rodziców lub opiekunów w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń instalacji oraz zieleńców i kwietników, odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
- 5) W lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz na loggiach i balkonach nie wolno prowadzić działań wywołujących zadymienie, zapylenie lub nieprzyjemne zapachy.
- 6) Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania wymogów sanitarno - porządkowych. Zabrania się wypuszczać psy luzem bez nałożonego kagańca lub smyczy. Pies wyprowadzany poza obręb lokalu winien być na uwięzi i w kagańcu. Właściciel jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia nieczystości pozostawionych przez psa.
- 7) Właściciele psów mogą ponosić dodatkowe opłaty eksploatacyjne z tytułu zwiększonych kosztów, tj. sanitarno -porządkowe, utrzymania terenów zielonych i itp. Wysokość tych opłat ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 8) Za wszelkie szkody spowodowane przez psy i koty (oraz inne zwierzęta) w budynkach i ich otoczeniu odpowiadają ich właściciele.
- 9) Parkowanie samochodów, motocykli i skuterów na terenie spółdzielni reguluje „Regulamin organizacji ruchu oraz parkowania pojazdów na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” w Warszawie”.
- 10) Zasady korzystania z sali konferencyjnej zlokalizowanej na VI p w klatce C (pomieszczenia PR1C, SU7C oraz WC) reguluje „Regulamin korzystania z sali konferencyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna””
- 11) Zasady korzystania ze stojaków rowerowych zlokalizowanych w bramie budynku oraz rowerowni zlokalizowanej na XII p w klatce „B” (pomieszczenia PRB oraz SU1B) reguluje "Regulamin korzystania z rowerowni i stojaka na rowery w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna””
- 12) Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach budynku mogą być instalowane jedynie po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i zawarciu stosownej umowy.
- 13) Zabronione jest przekazywanie kluczy do drzwi klatek schodowych jak również kodów otwierających ww. drzwi osobom obcym oraz dokonywania przełączeń w instalacjach domofonowych.
- 14) Ze względów bezpieczeństwa nie należy wpuszczać do klatek schodowych osób obcych (bezpośrednio lub za pomocą domofonu) bez upewnienia się, że udają się bezpośrednio pod wskazany adres.

### IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 11

- 1) Uwagi, życzenia i zażalenia użytkowników lokali odnośnie nieprzestrzegania obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” regulaminów powinny być zgłaszane do Administracji, Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
- 2) Uwagi, zażalenia i wnioski Członków Spółdzielni kierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, dotyczące nie przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” regulaminów będą rozpatrywane w trybie przewidzianym w Statucie Spółdzielni.

#### § 12

- 1) W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” regulaminów Zarząd Spółdzielni może stosować karę upomnienia lub obciążyć użytkownika dodatkowymi kosztami zgodnie z zapisami tych regulaminów.
- 2) W przypadku stwierdzenia naruszenia przez osoby zamieszkujące w budynku postanowień Statutu, Regulaminów i innych Uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego, które utrudniają korzystanie przez innych mieszkańców lub właścicieli lokali z nieruchomości wspólnej Zarząd Spółdzielni ma prawo żądać zaprzestania tych naruszeń i przywrócenia stanu przed naruszeniem, wyznaczając w tym celu danej osobie minimum 14 dniowy termin na usunięcie naruszenia i przywrócenie stanu z przed naruszenia.
- 3) W sytuacji, gdy dana osoba nie zareaguje na wezwanie i nadal będzie wykraczała w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującym regulacjom albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyniła będzie korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd będzie miał prawo:
  - a) nakazać usunięcie przechowywanych w pomieszczeniach wspólnych (suszarnie, sala konferencyjna, rowerownie, itp.) sprzętów lub terenu wspólnego (parking) pojazdów wyznaczając w tym celu minimum 7-dniowy termin.
  - b) odmówić takiej osobie prawa dalszego korzystania z pomieszczeń wspólnych (suszarnie, sala konferencyjna, rowerownie, itp.) lub terenu wspólnego (parking) i wyznaczyć dodatkowy minimum 7-dniowy termin na usunięcie naruszenia i przywrócenie stanu z przed naruszenia,
  - c) zastosować zapisy art. 16 ust. 1 Ustawy o własności lokali (*Jeżeli właściciel lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości*).
- 4) Jeżeli po upływie terminów o których mowa w ust. 2 i 3 ppkt. a i b powyżej, dana osoba nie usunie naruszenia i nie przywróci pomieszczenia/terenu do stanu przed naruszeniem naruszenie to zostanie usunięte a pomieszczenie/teren przywrócone do stanu przed naruszeniem przez Administrację spółdzielni a wszelkimi kosztami zostanie obciążony właściciel lokalu w którym zamieszkuje bądź zamieszkiwała osoba, która dokonała naruszenia.
- 5) Decyzja Zarządu, o której mowa w ust. 3 powyżej wymaga uzasadnienia na piśmie. Jeżeli decyzja Zarządu dotyczyć będzie członka spółdzielni może on wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej w trybie § 12 Statutu Spółdzielni.



## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

---

- 6) W przypadku naruszenia obowiązujących przepisów prawa, Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do wystąpienia do odpowiednich władz o ukaranie winnych a w przypadkach powstałych strat wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym.

### § 13

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22-03-2022 roku, uchwałą 06/2022 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

*(podpis nieczytelny)*  
Agnieszka Plucińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*(podpis nieczytelny)*  
Bogdan Rybicki