

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYTKOWANIA LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM-WOLA”

1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami).
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami).
 - Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami).
 - Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum-Wola”.
 - Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami).
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami).
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. z 2005 r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zmianami).
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
 3. Warunkiem zgodnego zamieszkiwania wszystkich użytkowników lokali osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie prawa do spokoju.
 4. W ramach wzajemnej pomocy bardzo ważne jest zwracanie uwagi na pomoc osobom starszym, niepełnosprawnym - szczególnie w poruszaniu się po terenie nieruchomości.
 5. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowywanie się swoich dzieci.
 6. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach, których Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum-Wola”, jest współwłaścicielem i zarządcą zwanym dalej „Spółdzielnią”.

7. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa własności, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców, członków gospodarstw domowych właścicieli, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających.

§ 2

Ilekróć w regulaminie mowa o:

1. **Zasobach mieszkaniowych Spółdzielni** – należy przez to rozumieć ogół lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. **Lokalu mieszkalnym** – należy przez to zrozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. **Samodzielnym lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć, wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę, lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
4. **Pomieszczeniach przynależnych do mieszkania** – należy przez to rozumieć w szczególności piwnicę, komórkę, spiżarnię itp. oraz inne pomieszczenia, choćby nawet bezpośrednio nie przylegały do mieszkania lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.
5. **Nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli i lokali.
6. **Opłatach czynszowych** – należy przez to rozumieć ogół opłat wnoszonych za użytkowanie mieszkania, to jest: eksploatację, fundusz remontowy, centralne ogrzewanie, wodę, wywóz śmieci, antenę, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie. Dodatkowe pomieszczenie i inne.
7. **Użytkowniku lokalu** – należy przez to rozumieć każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym należącym do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni faktycznie korzystającą z lokalu, a w szczególności: członka Spółdzielni, najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, osobę nie będącą członkiem i posiadającą tytuł prawny do mieszkania, domownika zamieszkujejącego z jedną z wymienionych osób, a także osobę zamieszkujejącą w lokalu należącym do zasobów Spółdzielni bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą, a także za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu i zobowiązany jest tym samym do zapoznania tych osób z jego treścią.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własności, zmianach umowy najmu, użyczenia oraz zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

2. Obowiązki Spółdzielni

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom czystość, tak wewnątrz budynków, jak i w ich otoczeniu, poprzez:

1. Sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, wnętrza wind oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, itp.
2. Mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków.
3. Pielęgnację terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw).
4. Usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
5. Wyznaczenie i utrzymanie we właściwym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym miejsc do ustawienia pojemników przeznaczonych do gromadzenia stałych odpadów komunalnych, odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki oraz odpadów wielkogabarytowych.
6. Dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły co).
7. Nadzorowanie i kontrolowanie podmiotów świadczących usługi w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego budynku i jego urządzeń, a także czystości i porządku oraz usuwania skutków zimy.

§ 5

Służby techniczne Spółdzielni zobowiązane są:

1. Utrzymywać w należyтым stanie technicznym budynki i ich wyposażenie, a także oświetlenie budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przy budynkach.



2. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własność stanowią te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.
3. Utrzymywać w należyтым stanie technicznym dojścia do budynków (dotyczy chodników, schodów itp.).
4. Zapewnić drożność dróg ewakuacyjnych.

§ 6

Do pozostałych obowiązków Spółdzielni należy:

1. Umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej tablicy ogłoszeń z adresami lub telefonami służb miejskich, telefonami konserwatorów, telefonami do służb pełniących dyżury w razie awarii technicznych.
2. Umieszczenie w widocznym miejscu instrukcji p.poż.
3. Zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia Spółdzielni i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń oraz niewłaściwego parkowania odpowiednim służbom (policji, straży miejskiej), a także podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania od sprawców należności za spowodowane szkody.
4. Przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi i skargi mieszkańców wynikające z niniejszego Regulaminu.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości (np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii) poprzez umieszczenie informacji na stronie internetowej spółdzielni www.smcentrumwola.pl i tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych. Możliwe jest również umieszczanie informacji dotyczących awarii i innych zagrożeń dla mieszkańców na drzwiach wejściowych budynków i kabinach wind.

3. Obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali

§ 7

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o wspólne mienie Spółdzielni oraz użytkowanie mieszkań, pomieszczeń przynależnych (komórek, piwnic) i innych pomieszczeń użytkowanych wspólnie, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz chronienia ich przed dewastacją.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni korzystać z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym (przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć: klatki schodowe, korytarze piwniczne, itp.).
3. W trosce o dobro wspólne mieszkańcy powinni aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia oraz zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do administracji Spółdzielni.

4. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać z administracją Spółdzielni w zakresie ochrony terenów zieleni.
5. Każdy mieszkaniec zobowiązany jest zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu odczytu wodomierzy oraz przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowej, elektrycznej i innych instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.

§ 8

Użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania przepisów dotyczących utrzymania lokali, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, a także przepisów i zasad dotyczących eksploatacji instalacji i urządzeń elektrycznych, gazowych i wodno – kanalizacyjnych, a w szczególności do:

1. Zapewnienia dopływu dostatecznej ilości powietrza z zewnątrz do spalania gazu w kuchenkach gazowych,
2. Zapewnienia dopływu dostatecznej ilości powietrza z zewnątrz do wentylacji pomieszczeń,
3. Zapobiegania zawilgoceniu pomieszczeń poprzez właściwe użytkowanie wentylacji i centralnego ogrzewania,
4. Niedopuszczania do wychładzania pomieszczeń mieszkalnych poniżej 16°C oraz klatek schodowych poniżej 8°C,
5. Niedopuszczenia do rozszczelnienia instalacji i urządzeń gazowych,
6. Niedopuszczenia do zalewania lokalu własnego i pomieszczeń poniżej.

§ 9

1. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zgłosić je natychmiast dyżurującemu pracownikowi Spółdzielni, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: Straż Pożarna, Pogotowie ratunkowe, Policja, Pogotowie gazowe itp.
2. W razie awarii wywołującej szkodę 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 jej udziale.
3. Jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność jego Użytkownika lub stale z nim zamieszkującej dorosłej osoby, przedstawiciele Spółdzielni zobowiązani są zabezpieczyć lokal mieszkalny i znajdujący się w nim dobytek do czasu przybycia Użytkownika.

Z wykonania tych czynności sporządza się notatkę służbową.

§ 10

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

1. Dokonania przeglądu okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
2. Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika lokalu.

§ 11

1. Użytkownicy lokali powinni dokonywać:
 - 1) okresowego odnawiania swojego lokalu mieszkalnego w trosce o należyty stan estetyczny,
 - 2) w zajmowanym lokalu remontów, konserwacji i napraw urządzeń technicznych (w przypadku nie dokonywania niezbędnych napraw przez Użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowanego lokalu).
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Użytkownika, niezależnie od posiadanego rodzaju prawa do lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię, tylko za pełną odpłatnością.
3. Wszelkie „przeróbki” w lokalu mieszkalnych lub jakiegokolwiek zmiany konstrukcyjne, (np.: stawianie i rozbieranie ścianek działowych oraz przebudowa balkonów itp.) są zabronione bez pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Zabronione jest likwidowanie, zabudowa lub zatykanie (blokada) kratki wentylacyjnych, w szczególności w kuchniach, łazienkach i w toaletach.
5. W okresie zimowym Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do zabezpieczenia lokali i piwnic przed utratą ciepła.
6. Zabrania się naprawy we własnym zakresie instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania na klatkach schodowych i w piwnicach, ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji.

§ 12

Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, która może określić dodatkowe warunki prowadzenia tej działalności.

4. Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych

§ 13

1. Niedopuszczalne jest:
 - 1) przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
 - 2) wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów (śmieci, niedopałków papierosów, resztek jedzenia) przez okna, balkony i loggie,
 - 3) grillowanie na balkonach lub loggiach,
 - 4) dokarmianie ptaków na balkonach, loggiach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach, jak i na klatkach schodowych),
 - 5) trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ścierek, worków od odkurzaczy itp. z okien, na balkonach, loggiach,
 - 6) umieszczanie skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggii oraz na zewnętrznych parapetach okien.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie były zalewane wodą.

§ 14

1. Wszyscy mieszkańcy muszą użytkować pomieszczenia przynależne, piwnice, strychy, komórki lokatorskie, schowki itp. zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest przestrzeganie przepisów bhp dla tego rodzaju pomieszczeń, jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.
3. Zabronione jest schodzenie do piwnic i strychów lub przebywanie w nich z otwartym ogniem lub zapalonym papierosem.
4. Użytkownik powinien dbać o porządek w obrębie swoich pomieszczeń przynależnych.
5. W pomieszczeniach przynależnych nie należy przechowywać przedmiotów cennych. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników.
6. Do obowiązków użytkowników lokali należy zamykanie na klucz wejścia z klatki schodowej do pomieszczeń piwnic, strychów i innych ogólnych pomieszczeń.
7. W piwnicach, komórkach lokatorskich, schowkach itp. oraz w korytarzach i innych pomieszczeniach wspólnych obowiązuje zakaz:
 - 1) prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej,
 - 2) hodowania i przechowywania zwierząt,
 - 3) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Spółdzielni,
 - 4) gromadzenia zbędnych przedmiotów i innych sprzętów utrudniających poruszanie się i stwarzających zagrożenie pożarowe lub epidemiologiczne.

5. Utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 15

1. Wszyscy mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu nie powinny swoim zachowaniem na terenie budynku i osiedla zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
3. W przypadku konieczności dokonania remontu lokalu należy uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robót przed ich rozpoczęciem.
4. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, tylko w dni powszednie w godzinach 8⁰⁰-20⁰⁰.
5. Śpiewanie, a także korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk nie może zakłócać spokoju lokatorów.
6. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy, które przenoszą się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z przeprowadzaniem remontem.
7. Korzystanie w lokalu ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego takiego jak: bieżnie, hantle, skakanki itp. nie może zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom.
8. W przypadku dostarczania do lokalu mebli, materiałów lub innych przedmiotów, osoby zamieszkujące w tym lokalu zobowiązane są do zwrócenia uwagi na to, aby wóz dostawczy nie uszkodził chodników, zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej, windy, itp. Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu obowiązany jest oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Użytkownik lokalu jest obciążony kosztem zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie.
9. Przedmioty o dużych gabarytach np. zużyte meble, sprzęt albo odpady z działalności gospodarczej należy składować w wyznaczonych do tego celu miejscach lub altanach śmietnikowych.
10. Wystawianie przedmiotów o dużych gabarytach powinno następować przed terminem ich planowanego wywozu. Terminy wywozu gabarytów są podawane przez Spółdzielnię w formie ogłoszeń.
11. Śmieci i odpady komunalne należy wносить do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.

§16

1. Piwnice są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego.
2. Drzwi wejściowe do piwnic powinny być stale zamykane.
3. Pomieszczenia piwniczne winny być utrzymane w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu przeciwpożarowemu. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących i wybuchowych.

4. Znajdujące się w piwnicach Użytkowników lokali wiązki kablowe, wodomierze, główne zawory wodociągowe, gazowe i centralnego ogrzewania winny być udostępnione przez Użytkownika osobie upoważnionej, a w razie awarii o każdej porze.
5. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
6. Uprawnieni do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku są wszyscy Użytkownicy lokali, którzy ponoszą koszty utrzymania tych pomieszczeń.
7. Uprawnieni do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku mogą zrzec się swojego uprawnienia na rzecz jednego lub kilku uprawnionych w formie pisemnej.
8. Zabrania się korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku w celach zarobkowych.
9. W pomieszczeniach wspólnego użytku zabrania się przechowywania przedmiotów nie związanych z przeznaczeniem tych pomieszczeń.
10. Remonty pomieszczeń wspólnego użytku przeprowadzane są przez Spółdzielnię. Remonty obciążają koszty nieruchomości, w której znajdują się pomieszczenia wspólnego użytku.
11. Wszelkie uwagi dotyczące nieprawidłowości w korzystaniu z pomieszczeń wspólnego użytku należy zgłaszać administracji Spółdzielni.

§17

Niedozwolone jest bez pisemnej zgody Spółdzielni przyklejanie ogłoszeń i informacji na ścianach i drzwiach wewnątrz i na zewnątrz budynków.

§18

Niedozwolone jest spożywanie alkoholu na terenach wewnątrzspółdzielczych, w tym także w piwnicach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku.

§ 19

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. 2003 r nr 106 poz. 1002) – o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Osoby posiadające psa powinny wyprowadzać go na smyczy i (jeżeli zachodzi taka konieczność) w kagańcu.
3. Osoba wyprowadzająca psa zobowiązana jest usuwać odchody pozostawione przez psa w budynku, na chodnikach, placach zabaw i na trawnikach.
4. Osoba wyprowadzająca psa i jadąca z nim windą zobowiązana jest do usunięcia śladów łap i ogona pozostawionych przez psa na ściankach i drzwiach windy.
5. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez posiadane przez nie zwierzęta zarówno na terenie nieruchomości, jak i na terenie osiedla.
6. Niedopuszczalne jest pozostawianie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów bez opieki.

§ 20

1. Na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię obowiązuje taka organizacja ruchu drogowego, jak na terenach dróg publicznych. Projekt organizacji ruchu Spółdzielnia uzgodniła ze służbami drogowymi miasta oraz Policją, dlatego Policja i Straż Miejska mogą działać na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię i udzielać mandatów.
2. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się parkowanie tylko w miejscach wyznaczonych.
3. Niedopuszczalne jest parkowanie pojazdów na ciągach pieszych, terenach zielonych, placach zabaw.
4. Nie wolno dokonywać napraw i mycia samochodów i motocykli w garażach podziemnych, na terenie parkingów oraz przed blokami.
5. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw w garażach podziemnych oraz na terenach parkingów.
6. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 tony, innych pojazdów mechanicznych oraz wycofanych z ruchu.

§ 21

1. W częściach wspólnych budynków (tj. klatkach schodowych, korytarzach, holach, piwnicach komórkowych oraz placach zabaw) zabronione jest:
 - 1) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i środków odurzających,
 - 2) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
 - 3) gromadzenie się osób zakłócających spokój i porządek lub utrudniających mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi,
 - 4) ustawianie przedmiotów takich jak: rowery, stoły, wózki dziecięce, meble, itp.
2. W trosce o nasze wspólne dobro mieszkańcy nie powinni:
 - 1) wyrzucać do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpadów, artykułów higienicznych) oraz wylewać żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
 - 2) wykonywać czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, piwnicach i halach garażowych oraz nawierzchni ciągów komunikacji w obrębie nieruchomości,
 - 3) zastawiać przejść i drzwi do klatek schodowych,
 - 4) malować ścian pomieszczeń wspólnych lub ścian zewnętrznych budynków bez zgody Spółdzielni,
 - 5) mocować w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych bez zgody Spółdzielni,
 - 6) pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach itp., a także w ciągu dnia na klatkach schodowych, jeżeli nie jest ono włączane automatycznie,
 - 7) zakręcać zaworów centralnego ogrzewania przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, gdyż

w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej instalacji centralnego ogrzewania,

- 8) samodzielnie dosadzać drzew i krzewów na terenie nieruchomości- zakładanie ogródków i kwietników przy budynku, sadzenie drzew i krzewów oraz ich ogrodzenie wymaga zgody Spółdzielni.

§ 22

1. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale i pomieszczenia przynależne przed utratą ciepła.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej.
3. Wszyscy mieszkańcy winni dbać o niepozostawianie otwartych okien na klatkach schodowych bez nadzoru, szczególnie w okresie niesprzyjających warunków atmosferycznych (mróz, wiatr, itp.) i zamykać je w przypadkach zauważenia ich otwarcia.

6. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie nieruchomości

§ 23

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń lub nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych bądź instalacji mieszkańcy proszeni są o niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (numery telefonów podane są na tablicach ogłoszeń).
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu, a następnie niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię bądź inne upoważnione osoby.
3. Używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach i halach garażowych jest zabronione.
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, telefon alarmowy 112, 999 i Spółdzielnię. Zgłaszanie fałszywego alarmu podlega karze.
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach, komórkach, pomieszczeniach przynależnych i na balkonach:
 - 1) materiałów łatwopalnych (np. paliw, rozpuszczalników, lakierów, butli z gazem),
 - 2) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (np. motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - 3) środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holi oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście lub stwarzających zagrożenie pożarowe lub epidemiologiczne.
7. Nie wolno zamykać i blokować drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych.

8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub upoważnione do tego osoby.
9. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

7. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 24

1. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się wyłącznie w dniach powszednich w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
2. Wszyscy mieszkańcy wykonujący remonty w lokalach zobowiązani są do wywiezienia we własnym zakresie i na własny koszt gruzu i innych odpadów remontowych.
3. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien lub montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków może być dokonywane tylko za zgodą Spółdzielni udzieloną w formie pisemnej.
4. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania wymagają zgody Spółdzielni udzielonej w formie pisemnej.
5. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem) w częściach wspólnych budynków.
6. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) oraz klimatyzatorów i podobnego typu urządzeń na dachach i ścianach elewacyjnych budynków, a także rozprowadzanie przewodów po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.
7. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji w szczególności wentylacyjnej, gazowej, elektrycznej, wodociągowej, ciepłowniczej i innej oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających strukturę budynku bez zgody Spółdzielni.
8. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
9. Wywieszanie szyldów i nośników reklamowych regulują odrębne przepisy, a organem odpowiedzialnym w tej sprawie jest Zarząd Spółdzielni.



8. Informowanie Spółdzielni

§ 25

1. Wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zobowiązane są do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących tego lokalu, w szczególności:
 - 1) zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
 - 2) wszelkich innych zmian mających wpływ na wysokość opłat, szczególnie rozliczenia kosztów usuwania odpadów komunalnych przez M. St. Warszawa, które naliczane są od ilości osób zamieszkujących w lokalu.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkanego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, lokator powinien zawiadomić Spółdzielnię i podać adres oraz telefon kontaktowy osoby przechowującej klucze do lokalu.

9. Sankcje i postanowienia końcowe, odpowiedzialność za szkody

§ 26

1. W przypadku uszkodzenia budynku, instalacji technicznych, zniszczenia drzew, krzewów, czy urządzeń będących własnością Spółdzielni Użytkownicy lokali są zobowiązani do pokrycia szkód powstałych z ich winy.
2. Rodzice i opiekunowie ponoszą materialną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ich dzieci w mieniu Spółdzielni.
3. W stosunku do Użytkowników lokali wyrządzających szkody, powodujących zanieczyszczenie budynków i otoczenia lub naruszających swoim postępowaniem obowiązki statutowe oraz określone niniejszym Regulaminem zasady użytkowania lokali i porządku domowego, stosuje się sankcje prawnie przewidziane, w szczególności Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksem cywilnym i Statutem Spółdzielni.
4. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu, dopuszcza się przeprowadzenie postępowania związanego z wykluczeniem z członkostwa w Spółdzielni lub ze skierowaniem sprawy na drogę sądową.

§ 27

1. Przypadki naruszania niniejszego Regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać Spółdzielni.
2. W zakresie odszkodowań i wykroczeń przeciwko mieniu Spółdzielni lub mieniu stanowiącemu współwłasność Spółdzielni będą stosowane wprost przepisy powszechnie obowiązujące Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Wykroczeń i Kodeksu Karnego, w tym również wobec rodziców lub prawnych opiekunów za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci.

3. Należy wiedzieć i pamiętać, że osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkujących, najemców ich lokali oraz osób stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywających.
4. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy.

§28

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej posiada prawo do wydawania doraźnych zaleceń w sprawach dotyczących bezpieczeństwa pożarowego i porządku w budynkach Spółdzielni.
2. W sprawach nieokreślonych niniejszym Regulaminem lecz związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych, wypełnieniem obowiązku meldunkowego, przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych i sanitarno – porządkowych oraz zasad współżycia społecznego mają zastosowanie przepisy ogólnie obowiązującego prawa.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola” Uchwałą nr 14/XI/2022 w dniu 14.12.2022 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Małgorzata Błażejczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Waldemar Orłow