

Załącznik do Uchwały nr /2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie z dnia 13.01.2020 roku

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie**

**§ 1**

1. Niniejszy Regulamin Porządku Domowego, zwany dalej Regulaminem, obowiązuje wszystkich Użytkowników:
  - a. lokali znajdujących się w budynkach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „GWAREK” w Wołominie, zwaną dalej Spółdzielnią;
  - b. budynków i budowli (w tym pawilonów handlowych i usługowych oraz garaży), położonych na terenach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przez „Użytkowników” rozumie się osoby posiadające tytuł prawny do lokali stanowiących odrębną własność i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz podnajemców, osoby korzystające z lokali i budynków i wszystkie osoby przebywające w budynkach (lub przebywające w przynależnym do budynków otoczeniu) oraz na pozostałych terenach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Użytkownicy lokali, goście, klienci i zatrudnieni pracownicy w tym w szczególności osoby niepełnoletnie lub pozostające pod ich opieką, obowiązani są do stosowania postanowień niniejszego Regulaminu i ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania przez nich jego zapisów. Wyżej wymienione osoby ponoszą odpowiedzialność materialną za spowodowane przez siebie szkody oraz szkody spowodowane przez osoby niepełnoletnie lub pozostające pod ich opieką oraz ich zwierzęta domowe (hodowlane). Odpowiedzialność dotyczy terenów i budynków zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię. Winni zobowiązani są ponosić koszty usuwania tych szkód, zgodnie z dalszymi postanowieniami Regulaminu.
4. Podstawową zasadą harmonijnego współżycia wszystkich Użytkowników lokali w budynku winno być staranie o niezakłócanie spokoju i prawa do odpoczynku.
5. Użytkownicy zobowiązani są użytkować lokale, części wspólne budynków oraz tereny zewnętrzne zgodnie z ich przeznaczeniem, przepisami wewnętrznymi oraz szczególnymi postanowieniami umów zawartych ze Spółdzielnią.
6. Użytkownicy winni korzystać ze swoich lokali w sposób nieuciążliwy dla innych Użytkowników. W godzinach 22.00 – 6.00 zobowiązani są do zachowania ciszy nocnej (spoczynek nocny), a zwłaszcza:
  - a) nakaz ściszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych bądź innych urządzeń akustycznych,
  - b) zakaz głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów,
  - c) zakaz korzystania z jakichkolwiek urządzeń mechanicznych zakłócających ciszę nocną,
  - d) zakaz wykonywania jakichkolwiek prac domowych i remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom.

**§ 2**

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków.

2. W zakresie obowiązków nałożonych na Użytkowników ujętych w § 1 pkt 3-5 Spółdzielnia ma prawo do:

- a) obciążania osób winnych dewastacji pomieszczeń i urządzeń wspólnych, instalacji i wyposażenia technicznego oraz mienia Spółdzielni pełnymi kosztami koniecznych naprawi przywrócenia stanu pierwotnego,
- b) obciążania osób fizycznych i prawnych zaśmiecających budynki i tereny zewnętrzne, pełnymi kosztami dodatkowego sprzątnięcia; dotyczy to również rozmieszczania ogłoszeń, reklam, plakatów i naklejek w budynkach i na terenie zewnętrznym, w tym na urządzeniach, wyposażeniu i innych obiektach, takich jak kosze na śmieci, pojemniki segregacyjne, latarnie, drzewa i inne;
- c) ochrony pomieszczeń technicznych przed dostępem osób niepowołanych; posiadanie, dorabianie i udostępnianie kluczy do tych pomieszczeń bez zgody Spółdzielni przez osoby nieupoważnione jest wzbronione;
- d) wykorzystania zapisów zarejestrowanych przez systemy monitoringu, w celu egzekwowania swoich uprawnień.

### § 3

1. Obowiązkiem każdego Użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie administracji osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji, wyposażenia i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.

2. Na żądanie Spółdzielni Użytkownicy obowiązani są zezwolić na wstęp do lokali, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu skontrolowania stanu znajdujących się w lokalu urządzeń i instalacji, ogólnego stanu technicznego lokalu i/lub budynku, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych dla potrzeb rozliczeń okresowych i doraźnej kontroli, jak również w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje oraz wykonania innych czynności wynikających z obowiązków zarządcy.

3. Użytkownicy obowiązani są utrzymywać lokale i inne przydzielone im do użytkowania pomieszczenia we właściwym stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym, jak również dbać o części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.

4. Osoby dokonujące remontów i napraw obowiązane są przeprowadzać je tak, by w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z części wspólnych budynku innym Użytkownikom. Pozostali Użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich pisemnie lub osobiście uprzedzeni.

### § 4

W zakresie użytkowania instalacji elektrycznych i gazowych, bez zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej Użytkownikom zabrania się:

1. Ingerowania w instalacje elektryczne przedlicznikowe oraz naprawiania i wymieniania we własnym zakresie zabezpieczeń przedlicznikowych (tj. bezpieczników na klatkach schodowych i w piwnicach).

2. W przynależnych komórkach piwnicznych podłączania urządzeń zasilanych energią elektryczną, jak np. lodówek, pralek, zamrażarek, kuchenek, spawarek, wiertarek przemysłowych itp. bez pisemnej zgody Spółdzielni.

3. Ustępy 1 i 2 dotyczą także indywidualnie najmowanych pomieszczeń wspólnych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych, takich jak np. wózkownie lub suszarnie.

4. Prowadzenia w piwnicach działalności gospodarczej bez uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.

5. Przerabiania instalacji oraz przyłączania jakichkolwiek urządzeń elektrycznych do instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, w tym także w indywidualnie najmowanych

pomieszczeniach wspólnych oraz pomieszczeniach ogólnodostępnych, takich jak wózkownie lub suszarnie.

## § 5

1. Każda zmiana dotycząca istniejącej instalacji gazowej w lokalu, zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego, wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni, opracowania projektu budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę w postaci decyzji.
2. Użytkownikom zabrania się samodzielnie dokonywać jakichkolwiek zmian i przeróbek w obrębie instalacji gazowej i urządzeń gazowych.
3. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia ulatniania się gazu w użytkowanym lokalu lub poza użytkowanym lokalem należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do lokalu, przystąpić do przewietrzania lokalu i powiadomić administrację lub Pogotowie Gazowe.
4. Niezastosowanie się do zapisów ustępów 1 i 2 uprawnia Spółdzielnię do nakazania przywrócenia stanu poprzedniego lub obciążenia Użytkownika pełnymi kosztami przywrócenia stanu poprzedniego przez Spółdzielnię lub zgłoszenia samowoli budowlanej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

## §6

### Zasady dotyczące prowadzenia remontów

1. Użytkownicy planujący remonty w lokalu, ingerujące w części wspólne nieruchomości, a w szczególności:

- a) wyburzanie ścian lub części ścian,
- b) wymianę grzejników centralnego ogrzewania,
- c) wymianę lub przebudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- d) wymianę lub przebudowę instalacji elektrycznej,
- e) wymianę lub przebudowę instalacji gazowej,
- f) montaż klimatyzacji,
- g) wymianę lub przebudowę elementów konstrukcyjnych,
- h) wymianę lub przebudowę elementów wyposażenia mających wpływ na działanie systemu wentylacji lokalu (w tym kratki wentylacyjnych),
- i) montaż krat lub rolet na zewnątrz lokalu,
- j) zabudowę balkonów i loggii,
- k) zmianę kolorystyki ram okiennych,
- l) zmianę układu funkcjonalno-użytkowego lokalu,
- m) przeróbki naruszające elementy konstrukcyjne budynku,
- n) przeróbkę innych instalacji, w które wyposażony jest budynek (np. domofon, itp.),
- o) zabudowę lub przegradzanie pomieszczeń korytarzy lokatorskich i innych pomieszczeń wspólnego użytku (np. korytarzy i holi piwnicznych),

zobowiązani są przed rozpoczęciem prac remontowych/budowlanych zwrócić się w formie pisemnej do Spółdzielni, w celu uzyskania stosownych zezwoleń i wydania warunków technicznych wykonania robót. W uzasadnionych prawnie przypadkach Spółdzielnia może zażądać przedstawienia projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta, okazania potwierdzonej kopii zgłoszenia robót do właściwego Urzędu, okazania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę lub przedstawienia szkicu planowanych zmian opracowanego przez

uprawnionego projektanta. Spółdzielnia może przeprowadzić wizję lokalną. **W przypadku uporczywego naruszania zasad i przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, w odniesieniu do zabudowanych części korytarzy Spółdzielnia może cofnąć zgodę na zabudowę korytarza i nakazać jej demontaż, lub też zdemontować zabudowę a pełnymi kosztami prac obciążyć solidarnie wszystkie osoby naruszające wspomniane zasady i przepisy.**

2. Wyłączenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej na czas remontu, wymagają zgody administracji osiedla i wcześniejszego uprzedzenia pozostałych Użytkowników; w uzasadnionych przypadkach administracja może zastrzec, że sama wykona lub zleci wykonanie wyłączenia. Ograniczenia powyższe nie dotyczą krótkotrwałych wyłączeń wynikających z nagłych uzasadnionych potrzeb.

3. Użytkownicy prowadzący remonty oraz wykonawcy działający na ich zlecenie, zobowiązani są dołożyć starań aby:

- a) ograniczyć zanieczyszczenia powstające w trakcie prac remontowych oraz transportu materiałów i odpadów poremontowych,
- b) chronić instalacje techniczne, urządzenia i części wspólne budynków przed przypadkowymi uszkodzeniami.

4. W razie zabrudzenia (zanieczyszczenia) kabin dźwigowych, korytarzy, klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych oraz terenów zewnętrznych, osoba lub firma prowadząca remont zobowiązana jest do niezwłocznego, starannego usunięcia zanieczyszczeń.

5. Użytkownik, który nie zastosuje się do postanowień ustępów 3 i 4, może zostać obciążony pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątnięcia lub naprawy.

6. W trakcie prowadzenia prac remontowych należy bezwzględnie stosować się do „zasad dotyczących usuwania odpadów” oraz „zasad dotyczących wykonywania głośniejszych prac remontowych i innych głośniejszych czynności” określonych w odpowiednich rozdziałach niniejszego Regulaminu.

## § 7

### Zasady dotyczące usuwania odpadów

1. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, żywności, niedopałków papierosów i innych przedmiotów oraz wylewanie wody i innych płynów.

2. Śmieci i odpadki należy wyrzucać jedynie do pomieszczenia śmietnikowego i wystawionych w tym celu pojemników lub urządzeń przeznaczonych do tego celu. **Szczególną uwagę należy zwrócić na właściwą segregację odpadów.** Do pozbywania się odpadów mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, 2020).

3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadów lub rozlania płynów na klatkę schodową, w korytarzu lub kabinie dźwigowej, użytkownik winien niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenia.

4. Użytkownik, który nie zastosuje się do postanowień punktów od 1 do 4, może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątnięcia.

5. Odpady poremontowe należy umieszczać w zamówionych przez Użytkownika i na jego koszt, specjalnych pojemnikach lub kontenerach. Wywóz odpadów można również zlecić firmie wykonującej prace remontowe. Właściwe miejsce, w którym można ustawić pojemnik lub kontener należy uzgodnić ze Spółdzielnią.

6. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez Spółdzielnię. Odpadami domowymi wielkogabarytowymi są meble oraz inne przedmioty użytkowe

i opakowania, które z uwagi na swoje wymiary nie mieszczą się w pojemnikach dla odpadów domowych lub nie mogą być w nich umieszczane ze względu na obowiązujące prawo dotyczące recyklingu odpadów. Do odpadów domowych wielkogabarytowych nie zalicza się sprzętów i przedmiotów, których recykling regulują odrębne przepisy prawa.

7. Jeżeli Użytkownik nie zapewni wywozu odpadów poremontowych, lub nie zastosuje się do postanowień dotyczących odpadów wielkogabarytowych, zobowiązany jest do pokrycia pełnego kosztu zamówionej przez Spółdzielnię usługi dodatkowego wywozu odpadów.

8. Do muszli klozetowych i innych urządzeń higieniczno-sanitarnych podłączonych do kanalizacji nie wolno wrzucać popiołu, śmieci, szmat, odpadków żywnościowych, środków opatrunkowych i higienicznych, opakowań plastikowych i szklanych oraz innych przedmiotów i substancji mogących powodować uszkodzenie lub niedrożność kanalizacji sanitarnej. Zabrania się również odprowadzania do kanalizacji ścieków innych niż sanitarno-bytowe.

9. Użytkownik, który przyczyni się do uszkodzenia lub niedrożności kanalizacji, może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnymi kosztami przywrócenia sprawności instalacji. Użytkownik taki jest również zobowiązany do pełnego pokrycia szkód w mieniu Spółdzielni i osób trzecich, których przyczyną była spowodowana przezeń niedrożność lub uszkodzenie kanalizacji.

10. Użytkownicy lokali użytkowych zobowiązani są do zawarcia umowy na wywóz odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz uzgodnienia ze Spółdzielnią lokalizacji pojemnika. Nie dotyczy to lokali stanowiących mienie Spółdzielni, dla których zasady wywozu odpadów reguluje umowa najmu.

11. **Użytkownicy wszystkich lokali zobowiązani są do przestrzegania zapisów Uchwały Rady Miasta Wołomina dotyczącej utylizacji odpadów.**

#### § 8

##### Zasady dotyczące sprzątnia i utrzymania czystości

1. Sprzątniem terenów zewnętrznych, w tym chodników, jezdni i zieleńców, w obrębie administrowanych lub zarządzanych nieruchomości, zajmuje się wyłącznie Spółdzielnia. Dotyczy to także czynności związanych z utrzymaniem zimowym, tj. odśnieżaniem parkingów, jezdni i chodników oraz posypywaniem oblodzeń, chyba że postanowienia właściwych umów stanowią inaczej.

2. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono materiały do remontu, obowiązany jest niezwłocznie przenieść je do mieszkania lub przynależnej komórki piwnicznej, po czym jak najszybciej oczyścić zaśmiecony teren i części wspólne budynku.

3. Użytkownik, który nie zastosuje się do postanowień ust. 3, może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątnia.

4. Użytkownicy balkonów i loggii zobowiązani są dbać o ich czystość i estetyczny wygląd. Zabrania się wykorzystywania ich jako magazynów i miejsc do składowania.

#### § 9

1. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją.

2. W kabinach dźwigów zabrania się zamieszczania jakichkolwiek reklam i ogłoszeń; nie dotyczy to ogłoszeń wywieszonych przez Spółdzielnię.

3. Zabrania się wrzucania śmieci i innych odpadów do szybów windowych.

#### § 10

##### Zasady dotyczące wykonywania głośnych prac remontowych i innych głośnych czynności

1. Trzepanie dywanów, pościeli i temu podobnych może odbywać się wyłącznie na urządzeniach do tego przeznaczonych oraz w godzinach zwyczajowo uznanych za czas odpoczynku.

2. Wykonywanie przez Użytkowników lub na ich zlecenie innych głośnych prac na terenie zewnętrznym, jak np. pielęgnacja zieleni, prace remontowe itp., może odbywać się wyłącznie od poniedziałku do soboty w godzinach od 8:00 do 21:00.
3. Treść ust. 2 stosuje się w całości do wykonywania przez Użytkowników lub na ich zlecenie prac remontowych w mieszkaniach i lokalach położonych w budynkach mieszkalnych.
4. W niedziele oraz w dni świąteczne będące dniami ustawowo wolnymi od pracy, niezależnie od tego jaki dzień tygodnia jest dniem świątecznym wolnym od pracy, obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac w mieszkaniach i innych lokalach położonych w budynkach mieszkalnych oraz prac na terenach zewnętrznych.
5. Zabrania się krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłócania spokoju, porządku publicznego, spoczynku nocnego albo wywoływania zgorzsenia w miejscu publicznym. Wymienione naruszenia porządku podlegają karze określonej w Kodeksie Wykroczeń i odpowiedzialności cywilnej.
6. Zasady powyższe nie dotyczą usuwania awarii infrastruktury technicznej budynków i osiedli (jak np. awarie sieci wodociągowych, centralnego ogrzewania, itp.). Prace tego rodzaju mogą być prowadzone, zarówno przez Spółdzielnię jak i przez inne firmy odpowiedzialne za utrzymanie sprawności technicznej, w dowolnym dniu i o dowolnej porze, z zachowaniem zasady jak najmniejszej uciążliwości dla mieszkańców.

## § 11

### Zasady dotyczące roślinności i terenów zielonych

1. **Użytkownikom wolno dokonywać nasadzeń drzew i krzewów na terenach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.**
2. **Drzewa i krzewy nasadzone bez uzgodnienia mogą zostać przez administrację całkowicie usunięte lub przesadzone w miejsce, które administracja uzna za właściwe z punktu widzenia optymalizacji kosztów pielęgnacji i utrzymania zieleni w zasobach Spółdzielni, ze względów bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego na administrowanych lub zarządzanych terenach, a także ze względu na zapewnienie niezbędnego dostępu do infrastruktury technicznej osiedli, takiej jak ciepłociągi, wodociągi, kanalizacja, linie energetyczne, telekomunikacyjne i inne. **W przypadku zbyt dużej ilości nasadzeń na terenie Spółdzielni, drzewa i krzewy nasadzone bez uzgodnienia podlegają tylko i wyłącznie usunięciu. Czynności wskazane w tym ustępie obciążają osoby dokonujące nieuzgodnionych nasadzeń.****
3. Za pielęgnację i utrzymanie zieleni na terenach zewnętrznych zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię odpowiadają jej pracownicy, którzy wykonują niezbędne prace w zgodzie z zapisami aktualnie obowiązującej „ustawy o ochronie przyrody” oraz w najlepiej pojętym interesie Członków Spółdzielni i pozostałych Użytkowników, ponoszących koszty utrzymania zieleni poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych.
4. Rośliny pnące mogą być przez Spółdzielnię przycinane lub usuwane, w zależności od potrzeb związanych z remontami i właściwym utrzymaniem budynków i ich elewacji (w tym balkonów), oraz innych elementów infrastruktury technicznej, a także w razie negatywnego wpływu na eksploatację lokali i budynków, np. nadmierne zawilgocenie, zagrzybienie, itp.
5. Użytkownikom zakazuje się, bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią, instalować jakichkolwiek ogrodzeń, balustrad, furtek i innych elementów tzw. małej architektury, na terenach zewnętrznych zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię. W razie niezastosowania się do niniejszego postanowienia Użytkownik może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi demontażu ww. elementów.

6. Dopuszcza się wydzielenie ogródków kwiatowych do wspólnego korzystania, przy pomocy „palisady ogrodowej” o wysokości do 25 cm ponad poziom gruntu, pod warunkiem, że ogródek taki jest pielęgnowany i utrzymywany przez Użytkownika w należyłym stanie estetycznym.

7. Użytkownicy, którzy podpisali ze Spółdzielnią stosowną umowę na indywidualne użytkowanie zamkniętej (ogrodzonej) części terenu z przeznaczeniem na ogródek, obowiązani są ponosić wszelkie koszty związane z pielęgnacją i utrzymaniem wydzielonego terenu. **Nie mają jednak uprawnień do nasadzenia na użytkowanym terenie drzew i krzewów.** Wszelkie nasadzenia drzew i krzewów muszą być zaakceptowane przez Spółdzielnię w formie pisemnej. Obowiązek przechowywania i okazywania stosownych dokumentów ciąży na Użytkowniku dokonującym nasadzenia. **Usunięcie przedmiotowych nasadzeń (o ile będzie to konieczne) dokonane będzie na koszt Użytkownika.**

8. Niedozwolone jest wygradzanie terenów zielonych do indywidualnego użytku bez pisemnej zgody Spółdzielni.

9. Użytkownicy ogródków, o których mowa w ust. 6 i 7 powyżej, nie mogą domagać się od Spółdzielni uwzględniania indywidualnych życzeń dotyczących pielęgnacji roślin na użytkowanych przez nich terenach.

10. Indywidualne i zbiorowe wnioski Użytkowników dotyczące pielęgnacji zieleni, np. przycięcia lub usunięcia niektórych drzew lub krzewów, mogą być uwzględniane przez Spółdzielnię, pod warunkiem przedłożenia wniosku w formie pisemnej oraz w miarę posiadanych środków finansowych. Zapis ten nie dotyczy nasadzeń wskazanych w ust. 2 i 7.

11. Balkonowe skrzynki na kwiaty muszą być zainstalowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów i Użytkowników lokali położonych poniżej. Użytkownik ponosi odpowiedzialność cywilną za sposób montażu i użytkowania ww. skrzynek.

12. Zabrania się hodowania kwiatów w donicach lub skrzynkach umieszczonych na zewnętrznych parapetach okien, z wyłączeniem okien balkonowych.

13. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach winno odbywać się z zachowaniem ostrożności, dla uniknięcia ewentualnych szkód w mieniu Użytkowników lokali położonych na niższych kondygnacjach oraz zanieczyszczania i niszczenia elewacji oraz innych elementów budynku.

## § 12

Suszenie bielizny winno być dokonywane w specjalnie do tego celu przeznaczonych miejscach w budynkach mieszkalnych (np. suszarnie) lub w lokalu Użytkownika. Niedopuszczalne jest suszenie bielizny w korytarzach (w szczególności w korytarzach zamkniętych) i na klatkach schodowych.

## § 13

1. Na balkonach, korytarzach, tarasach, w suszarniach, loggiach, wózkowniach, komórkach i piwnicach nie wolno przechowywać materiałów pędnych i łatwopalnych stałych lub płynnych, pojazdów spalinowych (np. motocykli, motorowerów i motorynek) oraz mebli (np. szafy, kredensy itp.) i innych sprzętów łatwopalnych. W zakresie materiałów pędnych i łatwopalnych stałych lub płynnych dotyczy to również wszystkich pomieszczeń i obiektów nie będących przedmiotem własności Spółdzielni.

2. Komórki piwniczne powinny pozostawać zamknięte i utrzymane we właściwym stanie sanitarno-porządkowym. Za stan komórki piwnicznej odpowiedzialny jest Użytkownik lokalu mieszkalnego, do którego piwnica jest przynależna. W wypadku notorycznego uchylania się od obowiązku dbałości o stan piwnicy (składowanie śmieci, odpadów i innych przedmiotów stanowiących zagrożenie sanitarne), Spółdzielnia może dokonać tych czynności na koszt i ryzyko Użytkownika, obciążając go pełnym kosztem usługi uporządkowania pomieszczenia oraz naprawy drzwi.

3. Na korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych zakazuje się składowania jakichkolwiek przedmiotów ograniczających przestrzeń drogi ewakuacyjnej. W szczególnych przypadkach Spółdzielnia może udzielić zgody na krótkotrwałe wykorzystanie pomieszczeń ogólnodostępnych, w tym części korytarza, pod warunkiem, że nie zagrazi to bezpieczeństwu Użytkowników.

4. W przypadku uporczywego naruszania zasad, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia może usunąć (lub zlecić usunięcie) zalegające w korytarzach, klatkach schodowych przedmioty oraz zdeponować je na koszt Użytkownika w wynajętych do tego celu pomieszczeniach. Pełnymi kosztami usług wywozu i magazynowania, Spółdzielnia obciąży Użytkowników lub właścicieli tych rzeczy. Minimalny okres magazynowania, za który konieczne będzie uiszczenie opłaty to jeden miesiąc kalendarzowy.

5. Palenie tytoniu i używanie otwartego ognia w piwnicach, korytarzach, na klatkach schodowych, w kabinach dźwigowych i w innych pomieszczeniach wspólnych jest zabronione.

6. Palenie tytoniu na balkonie lub przy otwartym oknie nie stanowi naruszenia Regulaminu, o ile niedopałki nie są wyrzucane na zewnątrz.

7. Na balkonach, loggiach, trasach i terenach zewnętrznych (za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych i specjalnie oznakowanych) zabrania się grillowania (także z użyciem urządzeń gazowych lub elektrycznych), lub używania otwartego ognia.

8. Podczas stosowania łatwopalnych (lub wydzielających szkodliwe i/lub drażniące substancje lotne) środków chemicznych, jak niektóre rozpuszczalniki, kleje, farby i lakiery, należy zachować szczególną ostrożność, intensywnie wietrzyć pomieszczenia i stosować się do zaleceń umieszczonych na opakowaniu oraz w karcie technicznej produktu.

9. Zabrania się uniemożliwiania lub jakiegokolwiek ograniczania dostępu do hydrantów, zaworów hydrantowych, wyjść ewakuacyjnych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu.

#### § 14

1. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków oraz instalowania tam jakichkolwiek urządzeń, a w szczególności anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych bez pisemnej zgody Spółdzielni oraz obecności jej pracowników.

2. Zabrania się montowania jakichkolwiek konstrukcji i elementów (np. anten satelitarnych, radiowych i telewizyjnych) na częściach wspólnych nieruchomości, a w szczególności na elewacjach budynków, bez pisemnej zgody Spółdzielni.

3. Na elementach budynku wymienionych w ust. 1 i 2 bez pisemnej zgody Spółdzielni zabrania się instalowania prywatnego monitoringu, za wyjątkiem wideo-domofonów lub wizjerów elektronicznych, użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem i nie posiadających funkcji zapisu obrazu oraz jakichkolwiek urządzeń elektronicznych nie posiadających stosownych atestów i homologacji.

#### § 15

Zabrania się samowolnego zajmowania pomieszczeń wspólnych (np. suszarni, pomieszczeń gospodarczych, komór, wózkowni, itp.) do wyłącznego indywidualnego użytku. Indywidualne korzystanie z tych pomieszczeń wymaga zgody Spółdzielni i zawarcia umowy.

#### § 16

1. Zabrania się postoju pojazdów na drogach przeciwpożarowych, w miejscach utrudniających wjazd, wyjazd lub przejście, a w szczególności przed wjazdami do bram, garaży, parkingów i wnęk postojowych, na dojazdach do śmietników zewnętrznych, a w strefach zamieszkania parkowania w innych miejscach niż wyznaczone do tego celu.



2. Pozostałe zasady poruszania się pojazdów i ich używania na terenie Spółdzielni reguluje „Regulamin parkowania i korzystania z miejsc postojowych i ciągów komunikacyjnych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie”.

#### **§ 17**

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta dozwolone przepisami prawa, zobowiązani są do bezwzględnego stosowania adekwatnych środków gwarantujących bezpieczeństwo osób trzecich i zachowanie porządku, pod rygorem odpowiedzialności przewidzianej przepisami prawa.

2. Zakazuje się wprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na teren boisk i wydzielonych placów zabaw dla dzieci itp. Właściciele zwierząt są odpowiedzialni za przestrzeganie zakazu przebywania zwierząt w tych miejscach.

3. W przypadku jakiegokolwiek zanieczyszczenia spowodowanego przez zwierzę na klatce schodowej, w windzie, korytarzu i innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach, zieleńcach przylegających do budynku i innych terenach zielonych, obowiązek niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia spoczywa na właścicielu zwierzęcia.

4. Właściciele psów winni dbać by psy nie zanieczyszczały balustrad schodów, słupków nośnych koszy na śmieci, ławek i innych elementów tzw. małej architektury osiedlowej.

5. Na terenie Spółdzielni obowiązuje całkowity zakaz dokarmiania zwierząt, a w szczególności ptaków (z wyłączeniem karmników lub innych rozwiązań nie powodujących zanieczyszczeń powierzchni wspólnych lub nieruchomości innych użytkowników).

#### **§ 18**

1. Wszelkie urządzenia reklamowe i szyldy mogą być instalowane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

2. Zabrania się umieszczania w i na budynkach ogłoszeń, reklam i informacji poza miejscami wyznaczonymi.

3. Zamieszczanie reklam, szyldów i ogłoszeń w budynkach i na terenach Spółdzielni, jest odpłatne i wymaga zgody Spółdzielni z wyjątkiem ogłoszeń małoformatowych (o powierzchni do 100 cm<sup>2</sup>).

4. W szczególnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na nieodpłatne rozmieszczenie ogłoszenia lub innej informacji.

#### **§ 19**

1. Pozostawianie otwartych drzwi wejściowych do klatek schodowych wyposażonych w zamki lub w domofony oraz wpuszczanie osób nieznanych jest zabronione.

2. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych i zażywania środków odurzających, załatwiania potrzeb fizjologicznych oraz nocowania lub zamieszkiwania w klatkach schodowych, komórkach piwnicznych, w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na obszarze zewnętrznym administrowanym lub zarządzanym przez Spółdzielnię.

#### **§ 20**

Bieżące informacje np. o przeglądach technicznych, odczytach liczników, remontach Spółdzielni udostępnia w formie ogłoszeń. Wszelkie ogłoszenia Spółdzielni i firm zewnętrznych powinny być autoryzowane poprzez opatrzenie pieczęcią administracji lub Spółdzielni. W razie braku pieczęci na ogłoszeniu należy skontaktować się z administracją osiedla.

#### **§ 21**

### **Postanowienia końcowe**

1. W przypadkach naruszeń Regulaminu wymagających poniesienia nakładów na likwidację ich niepożądanych skutków i w których Spółdzielnia obciąża odpowiedzialnego Użytkownika kosztem usługi porządkowej, remontowej lub innej, wykonanej przez firmę zewnętrzną lub pracowników Spółdzielni, Spółdzielnia może dodatkowo (na podstawie stosownej kalkulacji) obciążyć sprawcę kosztem usług i czynności dodatkowych (np. kosztem identyfikacji sprawcy/ów, inwentaryzacji i udokumentowania szkód spowodowanych przez sprawców) oraz kosztem obsługi administracyjnej, tj. zamówienia lub zlecenia, nadzorowania i rozliczenia wymienionych usług i czynności.
2. W wypadku naruszania przez Użytkowników lokali postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może podejmować dalsze czynności przewidziane prawem (z postępowaniami sądowymi włącznie).
3. Użytkownicy poszkodowani przez innych Użytkowników wskutek nieprzestrzegania postanowień Regulaminu, mogą dochodzić swoich roszczeń w sposób przewidziany prawem.
4. Przypadki naruszania miru domowego i porządku publicznego Użytkownik winien zgłaszać niezwłocznie organom ścigania oraz powiadomić władze Spółdzielni.
5. Uporczywe naruszanie postanowień niniejszego Regulaminu przez Użytkowników lokali mieszkalnych może spowodować skierowanie sprawy przez Spółdzielnię na drogę postępowania administracyjnego lub sądowego, w zależności od rodzaju naruszenia.

Niniejszy Regulamin porządku domowego i nieruchomości wspólnych Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie został opracowany przez Radę Nadzorczą wraz z Zarządem Spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 1/2020 z dnia 13.01.2020r. z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2020r.

I. 

