

Uchwała nr 9/2023
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 19.06.2023 roku

w sprawie: uchwalenia *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*

Działając na podstawie § 66. ust. 1 pkt 7) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się *Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Tracą moc uchwały Rady Nadzorczej:

- a) nr 44/2017 z dnia 18.12.2017 r. w sprawie zatwierdzenia *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*
- b) nr 17/2006 z dnia 3.04.2006 w sprawie zatwierdzenia *Regulaminu działalności lokali użytkowych w obiekcie „Centrum Natolin”*
- c) nr 43/2006 z dnia 14.07.2006 r. w sprawie zmiany *Regulaminu działalności lokali użytkowych w obiekcie „Centrum Natolin”*.

§ 3.

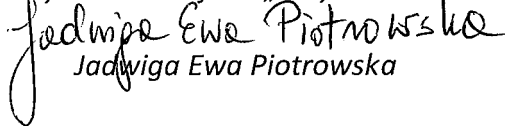
Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

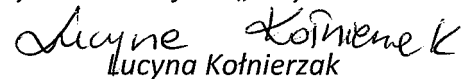
Sekretarz

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”


Jadwiga Ewa Piotrowska

Przewodnicząca

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”


Lucyna Kołnierzak



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZY METRZE"**
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ
36/U128
02-797 WARSZAWA

Załącznik
do Uchwały RN nr 9/2023

z dnia 19.06.2023 r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZY METRZE”

Tekst jednolity – stan na 19.06.2023 r.

Przyjęty przez Radę Nadzorczą SM „Przy Metrze” w Warszawie, zwany dalej „Regulaminem”

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia, które jest własnością Spółdzielni, utrzymanie czystości na terenie Spółdzielni, właściwego stanu techniczno-sanitarnego i estetycznego budynków oraz terenów zarządzanych przez Spółdzielnię, podnoszenie estetyki osiedli oraz utrzymanie bezpieczeństwa i zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania postanowień Regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy i inne osoby przebywające na terenie zasobów Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz posiadacze lokali ponoszą odpowiedzialność za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu, a także za osoby, którym lokale zostały wynajęte lub oddane do używania, bez względu na tytuł prawny.
5. Za szkody wyrządzone na terenie Spółdzielni przez osoby nieletnie ponoszą odpowiedzialność ich rodzice lub opiekunowie prawni.
6. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
 - a) użytkownik – członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu, najemca lokalu, dzierżawca, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby faktycznie korzystające z lokali i innych pomieszczeń w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego,
 - b) nieruchomość – grunt zabudowany co najmniej jednym budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-użytkowym trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni, stanowiący pod względem prawnym i funkcjonalnym zorganizowaną całość,
 - c) budynek – budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno-użytkowy i segment,
 - d) lokal – lokal mieszkalny, użytkowy, pomieszczenie gospodarcze oraz dom jednorodzinny,
 - e) garaż – samodzielny lokal, będący odrębną własnością, a także miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym,
 - f) pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu w granicach nieruchomości gruntowej, choćby do nich nieprzylegające lub położone poza budynkami, w których wyodrębniono lokale, w szczególności piwnice, strychy, komórki lokatorskie,
 - g) nieruchomość wspólna - grunt oraz części budynków i innych urządzeń znajdujących się na tej działce, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali ,
 - h) dokumentacja budynku – dokumentacja odbioru budynku wraz z książką obiektu budowlanego, kopiami imiennymi przydziałów lokali, protokołami zdawczo-odbiorczymi lokali, umowami najmu lokali, protokołami pomiaru powierzchni użytkowej lokali, dokumentacją eksploatacyjną wraz z protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, świadectwami charakterystyki energetycznej, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, a także dokumentację powykonawczą robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót.
 - i) obiekt – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.



Obowiązki Spółdzielni

§ 2.

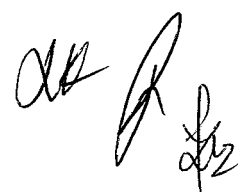
Postanowienia w zakresie estetyki i bezpieczeństwa

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia czystości i odpowiedniego stanu sanitarnego części wspólnych nieruchomości, terenów zielonych i ciągów pieszo-komunikacyjnych. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, garaży, terenów zielonych oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, tj. klatek schodowych, korytarzy, wózkarni itp.,
 - b) mycie okien na klatkach schodowych i w ogólnodostępnych pomieszczeniach gospodarczych, halach garażowych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków w zakresie określonym dla firm sprzątających,
 - c) pielęgnacja terenów zielonych,
 - d) zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia do poszczególnych budynków zwłaszcza przez usuwanie w okresie zimowym z chodników śniegu, lodu i błota pośniegowego oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi,
 - e) odśnieżanie dróg wewnętrznych osiedli oraz stanowisk postojowych. Odśnieżanie stanowisk postojowych realizowane jest jedynie w razie ich niezajmowania przez pojazdy. Odśnieżanie stanowisk postojowych oraz dróg osiedlowych realizowane będzie z zachowaniem 40 cm odległości od pojazdu stanowiącej margines bezpieczeństwa dla zapobieżenia ewentualnym uszkodzeniom pojazdów w trakcie wykonywanych prac,
 - f) wyposażenie budynków w sprzęt przeciwpożarowy i sanitarno-porządkowy (odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości, pojemniki na piasek), o ile stosowne przepisy tego wymagają,
 - g) oznaczenie porządkowe budynków na terenie osiedla z określeniem ulicy i numerem budynku,
 - h) oznaczenie pomieszczeń wspólnego użytkowania (pralni, suszarni, wózkarni, pomieszczeń technicznych itp.),
 - i) oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
 - j) dokonywanie w miarę potrzeby dezynsekcji, deratyzacji oraz dezynfekcji wszystkich części wspólnych nieruchomości (klatek schodowych, garaży wielostanowiskowych, pomieszczeń piwnicznych, wózkarni, altan śmietnikowych oraz pomieszczeń technicznych, jak: węzły c.o., hydrofornie).

§ 3.

Postanowienia w zakresie eksploatacji i remontów

1. Spółdzielnia zobowiązana jest zgodnie z prawem budowlanym do:
 - a) utrzymania i użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska,
 - b) zapewnienia, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w których wyniku następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska,
 - c) poddawania obiektów budowlanych kontroli okresowej, zgodnie z odpowiednimi przepisami.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania technicznego i przeprowadzania napraw instalacji przechodzących przez lokale, pomieszczenia wspólne, przynależne, części nieruchomości wspólnych lub garaże oraz znajdujących się w lokalu lub garażu w zakresie, w jakim ponosi odpowiedzialność zarządca na podstawie odpowiednich przepisów prawa, w tym:
 - a) instalacji pionów ciepłej i zimnej wody do zaworu lokalowego,
 - b) instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania,
 - d) instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację,
 - e) przewodów instalacji elektrycznej, zabezpieczeń przedlicznikowych oraz głównych rozdzielni, z wyłączeniem tablicy bezpiecznikowej, gniazd wtykowych, przełączników i instalacji w lokalu,
 - f) instalacji tryskaczowej,
 - g) instalacji hydrantowej,



- h) instalacji oddymiania,
 - i) instalacji wentylacji mechanicznej, grawitacyjnej, hybrydowej,
 - j) instalacji domofonowej (z wyłączeniem aparatu lokalowego).
3. Wymienione w ust. 2 naprawy Spółdzielnia ma obowiązek wykonać z najwyższą starannością, w możliwie najkrótszym terminie, a w razie awarii – bezzwłocznie. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
4. Spółdzielnia odpowiada za utrzymanie techniczne instalacji domofonowej wraz z dostarczeniem sygnału do lokalu z wyłączeniem aparatu lokalowego, natomiast koszt zakupu, montażu aparatu lokalowego i serwisu leży po stronie użytkownika.
W razie technicznego zużycia domofonu bądź niedającej się usunąć awarii Spółdzielnia, na wniosek mieszkańców danej klatki, wymienia domofony na nowe.
5. Spółdzielnia lub odpowiednie służby wyłączają zasilanie instalacji wymienionych w ust. 2, jeżeli:
- a) dochodzi do zagrożenia bezpieczeństwa osób lub mienia,
 - b) użytkownik nie udostępni lokalu lub innych pomieszczeń w celu naprawy tych instalacji lub w razie stwierdzenia, że sposób korzystania z instalacji jest niewłaściwy i stwarza zagrożenie dla osób lub mienia.
6. Ponadto Spółdzielnia obowiązana jest:
- a) gromadzić i przechowywać dokumentację użytkowania budynku przez okres jego istnienia,
 - b) przeprowadzać kontrole okresowe budynku i dokonywać obowiązkowych pomiarów wynikających z innych przepisów,
 - c) przeprowadzać naprawy główne, bieżące i konserwacje w takim zakresie, jaki wynika z odpowiednich przepisów prawa,
 - d) dbać o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia (np.: placów zabaw, piaskownic, altan śmietnikowych, parkingów) oraz pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku (np. korytarzy, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych),
 - e) przekazywać użytkownikom informacje porządkowe i administracyjne w formie pisemnej poprzez zamieszczenie ogłoszeń w wyznaczonych do tego miejscach i na stronie internetowej Spółdzielni,
 - f) dbać o utrzymanie parametrów grzewczych instalacji c.o. oraz zabezpieczać klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku przed utratą ciepła, zachowując przy tym prawidłową wymianę powietrza w ilości niezbędnej dla utrzymania potrzeb wentylacyjnych,
 - g) zapewnić stałą konserwację i naprawy urządzeń technicznych, w tym przeciwpożarowych, wentylacyjnych i gazowych związanych z budynkami,
 - h) zabezpieczyć ogólne wejścia do piwnic oraz na dachy budynków przed dostępem osób nieuprawnionych,
 - i) informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości, np. o przeglądach budynków, terminach remontów, o wszelkich planowanych lub awaryjnych wyłączeniach wody, centralnego ogrzewania, prądu oraz gazu lub innych niezbędnych czynnościach poprzez umieszczanie informacji w gablotkach na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków lub w bezpośredniej bliskości windy na parterach budynków i wewnątrz windy,
 - j) przekazać kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruk świadectwa, które przekazano w postaci elektronicznej, a w razie braku tego świadectwa, dokumentacji technicznej budynku, właścicielowi części budynku lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez nich wniosku.



Obowiązki użytkowników

§ 4.

Postanowienia ogólne

1. Lokale, pomieszczenia gospodarcze, piwnice, komórki lokatorskie i garaże mogą być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem na cele określone w przydziale, akcie notarialnym bądź w innej umowie.
2. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym uprawnionym zgodnie z ich przeznaczeniem i powszechnie obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
3. Zarejestrowanie i prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu skutkuje koniecznością wnoszenia wyższych opłat, o ile prowadzona działalność spowoduje z tego tytułu wzrost kosztów Spółdzielni, zgodnie z każdorazowo obowiązującym w Spółdzielni w tym zakresie regulaminem, który będzie określał taki obowiązek.

§ 5.

Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców

1. Mieszkańcy zobowiązani są do:
 - a) dbania o budynek i jego otoczenie,
 - b) niezakłócania spokoju innym użytkownikom lokali.
2. Cisza nocna obowiązuje na całym terenie zarządzanym przez Spółdzielnię w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócać snu i wypoczynku pozostałym użytkownikom. W szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) zaniechać głośnych gier, zabaw i zachowań,
 - c) korzystać z urządzeń domowych w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów,
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne lub uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV,
 - b) krzyki lub głośne zachowanie,
 - c) hałasujące zwierzęta,
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy, przenoszące się do sąsiednich lokali,
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku oraz w garażach podziemnych,
 - f) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu okien budynków hałasliwymi pojazdami lub na deskorolkach, wrotkach, hulajnogach.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) w godzinach od 8.00 do 20.00.
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach głośnych prac (remonty, modernizacje) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 9.00 do 20.00 i z wyłączeniem dni świątecznych.
6. W częściach wspólnych budynków oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:
 - a) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i środków odurzających,
 - b) palenie wyrobów tytoniowych w miejscach niedozwolonych (w szczególności, wewnątrz klatek schodowych),
 - c) gromadzenie się osób zakłócających spokój i porządek lub utrudniających mieszkańcom poruszanie się ciągami



komunikacyjnymi.

§ 6.

Postanowienia w zakresie eksploatacji, estetyki i bezpieczeństwa

1. Użytkownicy zobowiązani są do utrzymywania lokali w należytym stanie technicznym i sanitarnym na własny koszt – zgodnie z obowiązującymi regulacjami w Spółdzielni określającymi obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali, a w szczególności do:
 - a) odnawiania zajmowanego lokalu,
 - b) naprawy lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) naprawy lub wymiany urządzeń techniczno-sanitarno-gazowych w lokalu (baterie, wanny, sedesy, umywalki, kuchnie gazowe itp.), usuwania zatorów przewodów kanalizacyjnych w obrębie lokalu,
 - d) naprawy lub wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - e) zabezpieczenia mieszkania w okresie zimowym przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie drzwi, okien oraz okienek piwnicznych, usytuowanych w piwnicach przypisanych do lokali lub użytkowanych długoterminowo,
 - f) konserwacji i naprawy wewnątrzlokalowej instalacji elektrycznej,
 - g) konserwacji balustrad balkonowych (w tym czyszczenia i malowania w kolorystyce przeznaczonej dla danego budynku).
 - h) utrzymania w czystości kratek wentylacyjnych i przykanalików (części przewodu wentylacyjnego dostępnego z lokalu).
2. Użytkownicy mają obowiązek udostępnić lokal, piwnicę, komórkę lokatorską lub inne zajmowane pomieszczenie upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom (w tym również przedstawicielom firm zewnętrznych) po okazaniu przez nich odpowiedniego identyfikatora w celu przeprowadzenia okresowych kontroli instalacji technicznych (gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych) przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii oraz odczytu urządzeń pomiarowych. Użytkownicy zobowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali, które zostaną zapisane w odpowiednim protokole pokontrolnym.
3. W razie nieuzasadnionego niewpuszczenia do lokalu pracownika Spółdzielni lub osób przez nią upoważnionych w celu dokonania przeglądu kontrolnego użytkownik lokalu jest zobowiązany do dostarczenia do siedziby Spółdzielni w terminie wyznaczonym w piśmie od Spółdzielni protokołu pokontrolnego sporządzonego na własny koszt przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia. W razie niedostarczenia ww. protokołu Spółdzielnia wystąpi do odpowiedniego organu z wnioskiem o podjęcie stosownych działań do lokali nieposiadających przewidzianych prawem wymaganych przeglądów.
4. Użytkownicy zobowiązani są do udostępnienia dojścia do ekranów osłaniających szachty instalacyjne. W razie zabudowy ekranu zabudową stałą użytkownik lokalu jest zobowiązany do jego uprzedniego demontażu na własny koszt. Za szkody związane z dostępem do ekranu Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
5. Naprawy usterek wewnątrz i na zewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu oraz naprawy wewnętrzne zaliczane do obowiązków użytkownika odbywają się na jego koszt. W razie niewykonania naprawy powstałych zniszczeń, dotyczących części nieruchomości, za które odpowiedzialność ponosi Spółdzielnia, może ona po uprzednim wezwaniu przeprowadzić prace naprawcze na koszt użytkownika lokalu. Z czynności naprawczych winien być sporządzony i dostarczony do Spółdzielni protokół. Spółdzielnia ma prawo do zawiadomienia o nieprawidłowościach uprawniony organ nadzoru architektoniczno-budowlanego.
6. W przypadkach ujawnionych zmian, przeróbek instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, naruszenia konstrukcji ścian stwarzających bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia Spółdzielnia ma prawo do powiadomienia o nieprawidłowościach odpowiedniego organu nadzoru budowlanego.
7. W razie konieczności przeprowadzenia deratyzacji czy dezynsekcji w lokalach czynności te przeprowadzane są przez użytkownika na jego koszt. Deratyzację, dezynsekcję czy dezynfekcję nieruchomości wspólnej lub jej części wykonuje Spółdzielnia.



8. Użytkownicy powinni niezwłocznie powiadamiać Spółdzielnię o zauważonych awariach i uszkodzeniach urządzeń znajdujących się na terenie nieruchomości, a w szczególności o awariach i uszkodzeniach instalacji sanitarnych, elektrycznych, gazowych, wentylacyjnych.
9. Każdy użytkownik ma obowiązek oznaczyć w sposób trwały drzwi wejściowe do lokalu odpowiednio przyporządkowanym numerem.

§ 7.

Utrzymywanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

1. Użytkownicy zobowiązani są do:
 - a) zachowania czystości i porządku na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - b) zamykania drzwi do klatek schodowych i bram wjazdowych do garaży, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic i komórek lokatorskich oraz garaży, gaszenia światła w piwnicach i komórkach lokatorskich, garażach i pomieszczeniach wspólnych,
 - c) wynoszenia śmieci do wyznaczonych altan śmietnikowych, z zachowaniem segregacji odpadów na odpowiednie frakcje. W razie rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów mieszkańcy zobowiązani są do ich niezwłocznego uprzątnięcia.Niedopuszczalne jest wyrzucanie przedmiotów i nieczystości (w tym niedopałków papierosów i pożywienia) przez okna, balkony itp.
Leki, elektrośmieci, baterie i świetlówki powinny być wyrzucane tylko w punktach do tego przeznaczonych.
Wielkogabarytowe elektrośmieci, opony, lakiery i farby powinny być oddawane do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
2. Użytkownicy wynajmujący pomieszczenia zsypowe obowiązani są do utrzymania w czystości okien, parapetów i drzwi w tych pomieszczeniach. Zabrania się zastawiania, zaklejania okien i innych zabiegów oszpecających budynek.
3. Zabronione jest:
 - a) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. żywności, śmieci, odpadów, artykułów higienicznych), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
 - b) zasłanianie kratki wentylacyjnych, instalowanie wyciągów mechanicznych,
 - c) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławek, koszy, placów zabaw dla dzieci itp.),
 - d) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, umieszczanie na stałe na klatkach schodowych koszy na śmieci, popielniczek, mebli itp.,
 - e) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni,
 - f) mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni.
 - g) wystawianie na korytarze i klatki schodowe worków ze śmieciami, pozostawianie obuwia, innych rzeczy osobistych itp.
4. W razie dostawy lub wynoszenia z lokalu mebli, materiałów budowlanych lub innych przedmiotów użytkownik jest zobowiązany do zwracania uwagi na to, aby pojazd dostawczy nie uszkodził chodników, podjazdów i zieleni, a także, by przy wnoszeniu przedmiotów nie poczyniono uszkodzeń w budynku. Koszt naprawy zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża osobę, która wyrządziła szkodę. W razie powstania zanieczyszczeń terenu lub pomieszczeń w związku z dostawą, o której mowa powyżej, użytkownik obowiązany jest niezwłocznie przywrócić je do stanu pierwotnego.
5. Użytkownicy zobowiązani są do wykładania zbędnych przedmiotów o dużych gabarytach i ich składowania w obrębie altan śmietnikowych bądź w innym miejscu specjalnie do tego wyznaczonym przez Spółdzielnię nie wcześniej niż 2 tygodnie przed terminem wskazanym przez Spółdzielnię w ogłoszeniach podanych do ogólnej wiadomości użytkowników.
6. Nasadzenie drzew i krzewów na gruncie nieruchomości wspólnej wymaga zgody Spółdzielni.



Spółdzielnia ma prawo usunąć nasadzenia wykonane bez jej zgody.

§ 8.

Balkony, tarasy i loggie

1. Balkony, tarasy, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane przez użytkowników w czystości i użytkowane w sposób niestwarzający zagrożenia.
2. Zabrania się na balkonach, loggiach i tarasach:
 - a) trzymania zwierząt,
 - b) dokarmiania ptaków – również na parapetach i daszkach,
 - c) używania otwartego ognia,
 - d) korzystania z grilla,
 - e) trzepania rzeczy (również przez okna i na kłatkach schodowych),
 - f) suszenia prania w sposób szpecący budynek,
 - g) składowania materiałów niebezpiecznych lub grożących pożarem.
 - h) palenia wyrobów tytoniowych, używek i papierosów elektronicznych.
3. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien oraz po zewnętrznej stronie balkonów jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty w sposób stwarzający zagrożenie dla innych osób.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach, zbieranie kropli z klimatyzacji, mycie posadzek i suszenie prania powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po elewacji budynku oraz na położone niżej okna i balkony.
5. Zabrania się zmiany wyglądu balkonów, tarasów i loggii (kolorystyka, użyte materiały itp.) niezgodnie z założeniami projektowymi budynku. W razie niedostosowania się do powyższego Spółdzielnia wystąpi z wnioskiem o przywrócenie stanu pierwotnego, a w razie zaniechania przywróci stan pierwotny na koszt właściciela lokalu.
6. Nasadzenia drzew i krzewów na terenie Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni

§ 9.

Piwnice, pomieszczenia przynależne i inne pomieszczenia wspólne

1. Użytkownicy obowiązani są użytkować piwnice, pomieszczenia przynależne oraz inne pomieszczenia wspólne zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach, pomieszczeniach przynależnych oraz innych pomieszczeniach:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Spółdzielni,
 - b) hodowania i trzymania zwierząt,
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Spółdzielni.
3. Użytkownicy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku, znajdujące się w ich piwnicach, komórkach lokatorskich i innych pomieszczeniach oraz udostępniać je w razie konieczności osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia nie odpowiada za mienie pozostawione na korytarzach klatek schodowych, w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach przynależnych oraz innych pomieszczeniach.
5. Zabrania się składowania materiałów palnych oraz przechowywania pełnych, niepełnych i opróżnionych butli przeznaczonych do gazów palnych na drogach komunikacji ogólnej i w pomieszczeniach przynależnych.



6. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach przynależnych materiałów niebezpiecznych, które mogą wywołać pożar.

§ 10.

Wózkarnie

1. Wózkarnie w budynkach przeznaczone są do okresowego przechowywania wózków, rowerów, sanek, sprzętu sportowego, chodzików, wózków inwalidzkich.
2. Nie wolno w wózkarni przechowywać przedmiotów innych niż wymienione powyżej w ust. 1, np. opon, mebli, sprzętu ogrodowego itp.
3. Wózkarnie są użytkowane nieodpłatnie przez mieszkańców danego budynku.
4. Klucze do wózkarni są wydawane mieszkańcom danej klatki na ich wniosek przez administrację. Nie wolno samodzielnie zmieniać zamków.
5. Osoby korzystające z wózkarni zobowiązane są do zachowania czystości i porządku.
6. Administrator posiada dostęp do części wspólnych nieruchomości i ma prawo do ingerencji w razie niezgodnego z przeznaczeniem użytkowania tych pomieszczeń. Administrator jest uprawniony do nakazania usunięcia w terminie 7 dni stwierdzonych nieprawidłowości, pod rygorem ich usunięcia na koszt i ryzyko osoby odpowiedzialnej.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy przechowywane w wózkarni.

§ 11.

Utrzymanie zwierząt

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz.U. z 2022 r., poz. 572) – o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych,
 - d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu, jeżeli wynika to z obowiązujących przepisów,
 - e) niedopuszczenia do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych, posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych,
 - f) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.
3. Zakazuje się wprowadzania zwierząt na place zabaw dla dzieci.

§ 12.

Zasady korzystania z ogródków przydomowych

1. Ogródki przydomowe mogą zakładać, za zgodą Spółdzielni, użytkownicy lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynków.



2. Teren ogródka przydomowego jest oddawany w bezpłatne użytkowanie.
3. Przekazanie ogródka przydomowego użytkownikowi następuje na podstawie protokołu pomiędzy nim a Spółdzielnią określającego granice użytkowanego ogródka.
4. Użytkownicy ogródków ponoszą wszelkie koszty związane z eksploatacją terenu ogródka. Podlewanie ogródków może odbywać się wyłącznie za pośrednictwem instalacji wyposażonej w wodomierze. Rozliczenie wody zużytej do podlewania ogródków odbywa się zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody. Koszt zużytej wody i legalizacji wodomierza przyporządkowanego do ogródka ponosi użytkownik.
5. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne i krzewy nieprzekraczające wysokości 2 m od poziomu ziemi. Zabrania się rozprowadzania roślin pnących po elewacjach budynków. Użytkownik może sadzić krzewy pnące wyłącznie przy podporach w oddaleniu co najmniej 2 metrów od ścian budynku.
Użytkownik ogródka obowiązany jest nie dopuścić do przekroczenia ww. wysokości krzewów. Drzewa w ogródkach mogą być sadzone wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
Spółdzielnia może zobowiązać użytkownika do usunięcia roślin niespełniających wskazanych wymogów. Jeżeli użytkownik nie usunie roślin, Spółdzielnia wykona wymagane prace na koszt użytkownika.
6. Zgłoszenia użytkowników dotyczące konieczności przycięcia drzew rosnących w ogródkach przydomowych wykonywane są przez firmę pielęgnującą zieleni dwa razy w roku, w terminach ustalonych przez Spółdzielnię. Koszt tych prac ponosi Spółdzielnia.
7. Dopuszcza się zakładanie ogrodzeń metalowych (panelowych, systemowych) oraz żywopłotów do wysokości 1,5 metra. Inne formy ogrodzeń i architektury ogrodowej wymagają uprzedniej, wyrażonej na piśmie, zgody Spółdzielni.
8. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest do:
 - a) ścisłego przestrzegania przepisów, w szczególności dotyczących utrzymania porządku i gospodarowania odpadami, ochrony przyrody, przeciwpożarowych oraz sanitarnych,
 - b) stosowania się do obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz innych aktów,
 - c) regularnego koszenia trawy oraz wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych (takich jak pielenie, przycinanie, podlewanie roślinności, grabienie liści wraz z ich usunięciem z ogródka, a także konserwowanie ogrodzenia na własny koszt i we własnym zakresie),
 - d) korzystania z ogródka w sposób niestwarzający zagrożenia ani uciążliwości dla innych mieszkańców. W szczególności zabrania się składowania wszelkich zbędnych przedmiotów, materiałów i substancji, hodowli zwierząt, palenia roślin, gałęzi i liści, grillowania oraz używania otwartego ognia.
9. Użytkownik powinien korzystać z ogródka w sposób niezakłócający spokoju innych mieszkańców oraz przestrzegać ciszy nocnej.
10. W razie uchylania się użytkownika od obowiązków związanych z użytkowaniem ogródkiem Spółdzielnia, po uprzednim pisemnym wezwaniu użytkownika do usunięcia stwierdzonych zaniedbań, uprawniona jest:
 - a) obciążyć użytkownika udokumentowanymi kosztami wykonanych w ogródku prac w zakresie konserwacji zieleni i ogrodzenia,
 - b) cofnąć zgodę na użytkowanie ogródka.
11. Administrator lub inny pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do ogródka, bez wcześniejszego powiadomienia, w sytuacjach nadzwyczajnych, np. awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa. W razie prac planowanych Spółdzielnia powiadamia użytkownika o terminie prac z 10-dniowym wyprzedzeniem. Ogródek może być okresowo wyłączony z użytkowania bez prawa do odszkodowania w razie prowadzenia na jego terenie robót awaryjnych lub remontowych.



12. Prawo do użytkowania ogródka wygasa w przypadku:
 - a) wygaśnięcia prawa użytkownika do lokalu,
 - b) likwidacji ogródka lub jego części w związku ze zmianą przeznaczenia terenu,
 - c) zaniedbania ogródka stwierdzonego przez Spółdzielnię.
13. W razie nałożenia kary za niezgodne z prawem wycięcie drzewa lub krzewu Spółdzielnia ma prawo żądać od użytkownika ogródka, w którym doszło do naruszenia prawa, zwrotu kwoty poniesionej na karę.

W razie przejęcia ogródka przez Spółdzielnię z przyczyn wskazanych powyżej w ust. 12 użytkownikowi nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów i kosztów przeznaczonych na jego zagospodarowanie.

§ 13.

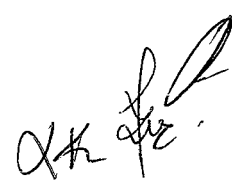
Ruch oraz utrzymanie pojazdów na terenie Spółdzielni

1. Ruch i parkowanie pojazdów jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami Kodeksu ruchu drogowego.
2. Na drogach wewnętrznych zabrania się:
 - a) postoju pojazdów z włączonym silnikiem przez okres dłuższy niż 1 minuta,
 - b) parkowania poza miejscami do tego wyznaczonymi, pod rygorem podjęcia przez Spółdzielnię wszelkich przewidzianych prawem działań w celu usunięcia takiego naruszenia,
 - c) nieuzasadnionego używania sygnałów dźwiękowych oraz głośnego odsłuchiwania sprzętu odtwarzającego muzykę lub inne dźwięki.
3. Na terenie Spółdzielni zabrania się mycia oraz napraw pojazdów powodujących hałas oraz zanieczyszczenie terenu olejami, smarami itp.
4. Zabrania się:
 - a) parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw,
 - b) parkowania na terenie Spółdzielni samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony, w szczególności samochodów ciężarowych i autobusów,
 - c) stawiania na stałe przyczep kampingowych, kamperów, itp.
 - d) wjazdu do garaży i parkowania w nich pojazdów wyposażonych w instalację LPG.
5. W celu zapewnienia bezpieczeństwa pieszym na drogach wewnętrznych Spółdzielni zamontowane zostały spowalniacze ruchu („leżący policjanci”). Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia pojazdów spowodowane niezachowaniem odpowiedniej prędkości przy pokonywaniu spowalniaczy.

§ 14.

Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie Spółdzielni

1. W razie zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiednich służb, których telefony podane są na tablicach ogłoszeń.
2. W razie stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu, rozpocząć wietrzenie lokalu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię bądź inne upoważnione osoby.
3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach i pomieszczeniach przynależnych, garażach i halach garażowych jest zabronione.



4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić odpowiednie służby ratownicze oraz administrację Spółdzielni.
5. Zabrania się używania otwartego ognia na balkonach, tarasach i loggiach oraz w przydomowych ogródkach.
6. Nie wolno przechowywać w budynku i na balkonach, tarasach, loggiach:
 - a) materiałów niebezpiecznych grożących wywołaniem pożaru, między innymi takich jak: paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, gazy palne, pełne, niepełne i opróżnione butle po gazach palnych, materiały wybuchowe i wyroby pirotechniczne oraz inne materiały, których sposób składowania lub wykorzystania może spowodować pożar.
 - b) środków żrących i cuchnących.
7. Zabrania się wykonywania następujących czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się na terenie Spółdzielni, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji:
 - a) użytkowania instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem albo warunkami określonymi przez producenta, bądź niepoddawanych okresowym kontrolom,
 - b) składowania materiałów niebezpiecznych lub grożących pożarem na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji (korytarzach, klatkach schodowych) lub umieszczania przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach budowlanych,
 - c) zastawiania ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holi oraz korytarzy piwnicznych) jakimikolwiek przedmiotami blokującymi swobodne przejście,
 - d) przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych, w komórkach lokatorskich, w obrębie klatek schodowych i korytarzy, w garażach oraz w innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych materiałów łatwopalnych, niebezpiecznych oraz butli przeznaczonych do gazów palnych,
 - e) zamykania drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie w razie pożaru lub innego zagrożenia powodującego konieczność ewakuacji,
 - f) blokowania drzwi i bram przeciwpożarowych w sposób uniemożliwiający ich samoczynne zamknięcie w razie powstania pożaru,
 - g) uniemożliwiania lub ograniczania dostępu dla ekip ratowniczych do gaśnic, urządzeń przeciwpożarowych, wyjść ewakuacyjnych albo okien oraz dostępu do wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz kurków głównych instalacji gazowej.
8. Zabrania się montażu elementów uniemożliwiających swobodne przejście na drogach ewakuacyjnych (zamknięte kraty lub przegrody pełne).
9. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej nieruchomości.
10. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W razie stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub upoważnione do tego osoby.
11. Zabrania się wchodzenia na dach budynku osobom nieuprawnionym.
12. Osoby naruszające przepisy ustawy o ochronie przeciwpożarowej ponoszą odpowiedzialność na podstawie odpowiednich przepisów prawa.



§ 15.

Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

1. Prace modernizacyjne i remontowe muszą być wykonywane zgodnie z Ustawą – Prawo budowlane, Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
Wymagana jest zgoda Spółdzielni na wykonanie określonych prac remontowych dotyczących nieruchomości wspólnej lub jej części oraz elementów konstrukcyjnych budynku. Zabudowa loggii, tarasów albo balkonów, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków wymaga zgody Spółdzielni.
2. Wszelkie zmiany konstrukcyjne i instalacyjne oraz zmiany funkcji pomieszczeń wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania, wentylacyjnej przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem, ingerowania w istniejącą instalację wentylacyjną).
4. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach oraz elewacjach budynków, a także rozprowadzanie jakichkolwiek kabli po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Spółdzielni. W razie niedostosowania się do powyższego Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt osoby dokonującej naruszenia oraz usunie zamontowane urządzenia. W przypadkach gdy użytkownik zamawia na własny użytek wykonanie instalacji przez operatora sieciowego, która ma przebiegać przez części wspólne budynku, odpowiedzialność za właściwe i zgodne z warunkami technicznymi wykonanie prac ponosi użytkownik lokalu.
5. Montowanie klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych oraz innych urządzeń na dachach, elewacjach budynków, w garażach i częściach wspólnych nieruchomości, a także rozprowadzanie przewodów po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Spółdzielni. W razie niedostosowania się do powyższego Spółdzielnia przywróci na koszt użytkownika właściwy stan techniczny oraz usunie zamontowane urządzenia.
6. Montaż domofonów na piętrach wymaga zgody Spółdzielni.
7. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej, centralnego ogrzewania przez osoby nieuprawnione. O wszelkich zmianach należy informować Spółdzielnię.
8. Niedopuszczalne jest wykonywanie prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku.
9. W razie nieuzasadnionego zlecenia kontroli wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. użytkownik zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń pomiarowych.
10. Zabrania się podłączania do instalacji wentylacyjnej okapów kuchennych wyposażonych w silniki elektryczne oraz wentylatorów elektrycznych i innych urządzeń ingerujących w instalację.
11. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
12. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
13. Zabrania się samowolnego regulowania samozamykaczy drzwi wejściowych.



14. Zabrania się pozostawiania na terenie Spółdzielni odpadów powstałych w wyniku remontu lub przebudowy. Przedmioty te powinny być składowane w kontenerach, dostarczonych na koszt mieszkańca przez przedsiębiorstwo odpowiedzialne za wywóz tego typu odpadów lub oddawane do punktów selektywnej zbiórki. Miejsce ustawienia kontenera wskazuje administrator budynku. Zabronione jest wyrzucanie odpadów poremontowych do ogólnodostępnych kontenerów.

§ 16.

Informowanie Spółdzielni

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zobowiązane są do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących ich lokali, a w szczególności o:
 - a) zmianach stanu prawnego lokalu,
 - b) zmianach numerów telefonów kontaktowych, adresu e-mail,
 - c) wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

§ 17.

Zasady obowiązujące przedsiębiorców, w tym operatorów telekomunikacyjnych

1. Przedsiębiorcy, którzy uzyskali dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej Spółdzielni, zobowiązani są do uzyskania zgody Spółdzielni na rozmieszczenie plakatów, ulotek, naklejek itp. w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Wykaz miejsc, o których mowa powyżej, a także sposób umieszczania materiałów reklamowych określi Zarząd Spółdzielni.
3. Wszelkie dodatkowe instalacje telekomunikacyjne oraz przyłączenia abonentów mogą zostać wykonane tylko za zgodą Spółdzielni.
4. Prowadzenie tras kablowych przez przedsiębiorców (wymagające np. wiercenia, kucia w ścianach), musi być uzgodnione ze Spółdzielnią.
5. W razie kolizji istniejącej kablowej infrastruktury telekomunikacyjnej z planowanymi przez Spółdzielnię robotami budowlanymi przedsiębiorca obowiązany jest dostosować swoją sieć w budynku do wymagań Spółdzielni.
6. Zabrania się rozwieszania, naklejania, rozrzucania ulotek, plakatów, nalepek itp. poza miejscami do tego wyznaczonymi. Za każdorazowe umieszczenie materiału reklamowego w miejscu do tego nieprzeznaczonym Spółdzielnia jest uprawniona naliczyć karę.
7. Przedsiębiorcy obowiązani są usunąć materiały reklamowe w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. W razie nieusunięcia ich przez zobowiązanych zostaną one usunięte na ich koszt.
8. Materiały reklamowe należy umieszczać w sposób umożliwiający ich usunięcie bez powodowania szkód.
9. Każdorazowe wejście pracownika przedsiębiorcy w miejsce, w którym znajduje się instalacja, powinno być uzgodnione ze Spółdzielnią.
10. Administratorzy Spółdzielni w ciągu miesiąca od rozmieszczenia materiałów reklamowych są zobowiązani do udokumentowania miejsc, w których znajdują się reklamy, poprzez zrobienie zdjęć, sporządzenie notatki oraz protokołu.



11. W razie nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu Spółdzielnia ma prawo obciążyć przedsiębiorców kosztami sprzątnięcia, utrzymania i remontu uszkodzonych lub zanieczyszczonych miejsc, a także kosztami pracy odelegowanych pracowników Spółdzielni.
12. Spółdzielnia uprawniona jest do obciążenia przedsiębiorców następującymi karami:
 - a) za każdorazowe nalepienie, rozrzucenie, zawieszenie jakiegokolwiek materiału reklamowego w miejscu do tego nieprzeznaczonym – kwota 100 zł,
 - b) za nieuprzątnięcie terenu wokół infrastruktury telekomunikacyjnej – kwota 200 zł,
 - c) za każdorazowe nieusunięcie zgłoszonych przez Spółdzielnię uszkodzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w terminie 7 dni od wezwania do usunięcia uszkodzeń – kwota 500 zł.

Zapisy dodatkowe

§ 18.

Przeprowadzanie ankiet

1. Spółdzielnia jest uprawniona do przeprowadzenia ankiet w sprawach dotyczących:
 - a) nieruchomości wspólnej lub jej części,
 - b) budynku,
 - c) w innych ważnych sprawach mogących mieć wpływ na prawa i obowiązki mieszkańców.
2. Czas przeprowadzania ankiety nie może być krótszy niż 14 dni. Ankiet nie przeprowadza się w okresie wakacyjnym, tzn. w lipcu i sierpniu, chyba że przemawia za tym ważny interes Spółdzielni.
3. Wypełnienie ankiety jest dobrowolne.
4. W ankiecie mogą brać udział wyłącznie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, tj.:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) odrębną własność lokalu
 - d) ekspektatywę odrębnej własności lokaluw nieruchomości/budynku, którego ankietę dotyczy. Na jeden lokal przypada jeden głos, również w przypadku gdy tytuł prawny do lokalu przysługuje więcej niż jednej osobie. W razie złożenia przez osoby posiadające tytuł prawny do tego samego lokalu kilku ankiet, w których oddane głosy są ze sobą sprzeczne, uznaje się głos tego lokalu jako oddany nieważnie.
5. Uczestnik ankiety jest zobowiązany do podania adresu lokalu, do którego przysługuje mu tytuł prawny w nieruchomości/budynku, którego ankietę dotyczy, jak również do złożenia czytelnego podpisu na formularzu ankiety, pod rygorem nieważności głosu w ankiecie.
6. Wyniki ankiet są wiążące, tzn. skutkują skierowaniem – w zależności od uwarunkowań prawnych/formalnych – wniosku o podjęcie decyzji przez Radę Nadzorczą, jeżeli weźmie w nich udział ponad połowa uprawnionych do głosowania. W przeciwnym razie mają jedynie charakter opiniodawczy.
7. Ankietę dotyczącą tego samego zagadnienia można ponowić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy.
8. Informację o przeprowadzanej ankiecie umieszcza się na klatkach schodowych we wszystkich budynkach na terenie nieruchomości, których ankietę dotyczy oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
9. Formularze ankiet dostarczane są do osób posiadających tytuł prawny do lokalu poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych lub wysłanie na adres wskazany jako właściwy do korespondencji. Ankiety dostępne są również do pobrania w Biurze Obsługi Mieszkańców Spółdzielni.



10. Wypełnione ankiety zwraca się poprzez:
 - a) dostarczenie do biura Spółdzielni,
 - b) przesłanie skanu ankiety drogą elektroniczną na wskazany w treści ankiety adres e-mail ze zgłoszonego w Spółdzielni adresu do korespondencji e-mail.
11. W terminie do 14 dni od daty zakończenia zbierania ankiet dokonuje się sprawdzenia poprawności złożonych ankiet pod względem formalnym.
12. Wyniki ankiety zostają podane do wiadomości uczestników poprzez ich ogłoszenie na klatkach schodowych budynków, których ankieta dotyczy. Powiadomienie o wynikach zawiera wyłącznie: wyniki ankiety, liczbę osób, które wzięły udział w głosowaniu, liczbę głosów oddanych na poszczególne opcje określone w ankiecie oraz liczbę głosów nieważnych.
13. Ankieta, aby była ważna, musi być prawidłowo, jednoznacznie i czytelnie wypełniona przez uprawnioną osobę oraz dostarczona do Spółdzielni w wyznaczonym terminie.

§ 19.

Zasady korzystania z „Galerii Ursynów”

1. Niniejszy paragraf dotyczy zasad korzystania z obiektu pod nazwą „Galeria Ursynów”, zlokalizowanego przy al. KEN 36 i 36A w Warszawie, zwanego dalej „Galerią”.
2. Wszyscy użytkownicy Galerii mają obowiązek stosować się do szczegółowych *Zasad korzystania z części wspólnych „Galerii Ursynów”* obowiązujących na terenie Galerii, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Galeria czynna jest w godzinach 6.00-23.00 i jest dostępna dla użytkowników w godzinach jej otwarcia, z tym zastrzeżeniem, że dostawy towarów mogą się odbywać jedynie w godzinach 7.00-22.00, a w niedzielę w godzinach 9.00-21.00. Użytkownicy mają prawo korzystać z części ogólnodostępnych i lokali użytkowych w godzinach ich funkcjonowania.
4. W szczególnych przypadkach użytkownicy mogą w nim przebywać poza godzinami otwarcia Galerii, po uprzednim uzgodnieniu tego ze Spółdzielnią.
5. Zabrania się zachowań uciążliwych dla pozostałych użytkowników Galerii, zakłócających porządek, spokój oraz działań stwarzających zagrożenie dla zdrowia, życia i mienia. W przypadku uzasadnionych skarg użytkownik zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia uciążliwości na własny koszt.
6. Każdy użytkownik Galerii zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych.
7. W Galerii obowiązuje zakaz palenia tytoniu poza wyznaczonymi miejscami oraz zakaz wprowadzania zwierząt.
8. Zabrania się przebywania osób będących pod wpływem alkoholu lub środków odurzających.
9. Osoby naruszające ww. zakazy zostaną wezwane do opuszczenia Galerii.
10. Dzieci do 13. roku życia mogą przebywać na terenie Galerii wyłącznie pod opieką rodziców lub opiekunów, którzy odpowiadają za ich bezpieczeństwo.
11. Młodzież powyżej 13. roku życia może przebywać na terenie Galerii wyłącznie za zgodą rodziców lub opiekunów, którzy odpowiadają za ich bezpieczeństwo.
12. Zabrania się organizowania w częściach wspólnych Galerii, bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, wieców, imprez artystycznych, handlu obnośnego, akcji charytatywnych, działalności promocyjnej i reklamowej.

13. Osoby prowadzące działalność w lokalach użytkowych powinny dbać o należyty wygląd lokalu oraz pomieszczeń wspólnych i nie powodować uciążliwości dla pozostałych użytkowników Galerii oraz użytkowników lokali mieszkalnych.
14. Dostawy towarów powinny być zorganizowane w taki sposób, by nie utrudniać działalności handlowej innym użytkownikom.
15. Dostawy towarów z zewnątrz mogą odbywać się z rampy towarowej usytuowanej wzdłuż wschodniej ściany Galerii z wjazdem z ul. Belgradzkiej i wyjazdem na ul. Raabego.
16. Samochody dostawcze nie mogą przekraczać 3,5 tony dopuszczalnej masy całkowitej i nie mogą parkować na rampie towarowej, a czas rozładunku i załadunku powinien być ograniczony do niezbędnego minimum.
17. Dla użytkowników Galerii dozwolone jest parkowanie w garażu podziemnym na poziomie -1 całą dobę, po wykupieniu biletu parkingowego lub opłaceniu abonamentu. Powyższe nie dotyczy osób posiadających tytuł prawny do miejsca postojowego na poziomie -1.
18. Do garażu podziemnego nie mogą wjeżdżać pojazdy o wysokości powyżej 2 metrów oraz dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony dopuszczalnej masy całkowitej.
19. W razie stwierdzenia nieprawidłowości Spółdzielnia zawiadomi odpowiednie organy w celu podjęcia działań zmierzających do usunięcia nieprawidłowości na koszt Użytkownika.
20. Pisemnej zgody Spółdzielni wymaga usytuowanie i sposób umocowania wszelkich napisów, reklam, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz Galerii. Opłata za korzystanie z reklam zewnętrznych zostanie określona w odrębnej umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a zainteresowanym podmiotem.

§ 20.

Zasady wynajmu pomieszczeń pozysypowych, piwnicznych i gospodarczych

Spółdzielnia uprawniona jest do wynajmowania pomieszczeń pozysypowych, piwnicznych i gospodarczych na określonych warunkach:

- a) za pomieszczenia piwniczne i gospodarcze uważa się każde pomieszczenie inne niż lokal mieszkalny i lokal użytkowy,
- b) decyzje w sprawie najmu pomieszczeń gospodarczych podejmuje Zarząd Spółdzielni, rozpatrując podania złożone w konkursie ofert przez zainteresowane osoby fizyczne i prawne,
- c) osoba przystępująca do konkursu nie może zalegać z jakimikolwiek opłatami należnymi na rzecz Spółdzielni oraz posiadać w użytkowaniu podobnego pomieszczenia,
- d) w przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert członków Spółdzielni dotyczących najmu tego samego pomieszczenia Zarząd wynajmuje ww. pomieszczenie temu członkowi Spółdzielni, który zaoferuje najwyższą stawkę najmu i który w chwili złożenia podania nie jest najemcą innego pomieszczenia gospodarczego w zasobach SM „Przy Metrze”,
- e) pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, będą wynajmowane na zasadach określonych w odrębnych aktach obowiązujących w Spółdzielni,
- f) wynajmowane pomieszczenie nie może być przedmiotem podnajmu,
- g) wynajmowane pomieszczenie nie stanowi części składowej lokalu mieszkalnego i nie może być zbyte wraz z lokalem mieszkalnym w drodze umowy cywilnej,
- h) z najemcą pomieszczenia zawierana jest umowa przewidująca jednomiesięczny okres wypowiedzenia,
- i) najemca wnosi opłatę za pomieszczenie zgodnie z zawartą umową wraz z opłatami za lokal mieszkalny, jeżeli posiada tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni,
- j) nie dopuszcza się cesji umów najmu pomieszczeń,
- k) stawka najmu za pomieszczenie będzie waloryzowana raz w roku z dniem pierwszego marca o wskaźnik wzrostu



cen towarów i usług konsumpcyjnych; możliwe jest odstępstwo od niniejszego zapisu za zgodą 2/3 składu Rady Nadzorczej.

§ 21.

Postanowienia końcowe

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób rażący lub uporczywy nie przestrzegają postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może:
 - a) w stosunku do osób, które mają zawartą ze Spółdzielnią umowę najmu – rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - b) w stosunku do osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – żądać w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) w stosunku do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osób które posiadają prawo odrębnej własności lokalu – Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.Osobom, o których mowa w pkt a)-c), nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie Spółdzielni z ich winy, a w razie naprawienia takiej szkody na zlecenie Spółdzielni do pokrycia na pierwsze pisemne wezwanie kosztów usunięcia szkody.
3. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Zarząd może wyjątkowo odstąpić od zasad określonych w niniejszym Regulaminie. Decyzja Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

Sekretarz

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Jadwiga Ewa Piotrowska
Jadwiga Ewa Piotrowska

Przewodnicząca

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Lucyna Kołnierzak
Lucyna Kołnierzak



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128
02-797 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 73
SMPRZYMETRZE.PL
NIP 9510026546
KRS 0000033334
REGON 010485521
BDO 000092403

Załącznik nr 1 do Regulaminu porządku domowego SM „Przy Metrze” przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2023 z dnia 19.06.2023 r.

ZASADY KORZYSTANIA Z CZĘŚCI WSPÓLNYCH GALERII URSYNÓW

GENERALIA:

1. Wejście na teren Galerii Ursynów oznacza akceptację niniejszych Zasad.

- Każdy kto przebywa na terenie Galerii Ursynów ma obowiązek wykonywania poleceń Zarządcy oraz Ochrony, pod rygorem uznania, iż narusza mir domowy Galerii Ursynów.
- Osoby naruszające niniejsze Zasady zostaną wezwane do opuszczenia obiektu przez Ochronę lub Zarządcę.
- Zarządca powinien być informowany o wszelkich dostrzeżonych zagrożeniach bezpieczeństwa dla zdrowia osób i mienia.
- W razie zagrożenia należy stosować się do obowiązujących procedur bezpieczeństwa oraz poleceń osób prowadzących akcje (Policja, Straż Pożarna, Służby Medyczne).
- Dzieci do 13 roku życia, mogą przebywać na terenie Galerii Ursynów, wyłącznie pod opieką rodziców lub opiekunów, którzy odpowiadają za ich bezpieczeństwo.
- Młodzież powyżej 13 roku życia może przebywać na terenie Galerii Ursynów, wyłącznie za zgodą rodziców lub opiekunów, którzy odpowiadają za ich bezpieczeństwo.

ZABRANIA SIĘ NA TERENIE GALERII URSYNÓW:

- Łamania prawa oraz zachowań (działań i zaniechań) stwarzających zagrożenie dla zdrowia i mienia innych osób.
- Przebywania osób:
 - będących pod wpływem alkoholu lub środków odurzających,
 - zakłócających spokój i porządek oraz zagrażających bezpieczeństwu innych osób i ich mieniu.
- Organizowania, bez uprzedniej pisemnej, zgody Zarządcy:
 - wieczór, imprez artystycznych, handlu obnośnego, akcji charytatywnych,
 - działalności promocyjnej i reklamowej.
- Wnoszenia broni, materiałów wybuchowych, substancji chemicznych lub innych materiałów i narzędzi niebezpiecznych.
- Fotografowanie lub filmowanie Galerii Ursynów z zewnątrz i wewnątrz, w celach komercyjnych, promocyjnych, wymaga uzyskania uprzedniego pisemnego zezwolenia Zarządcy. Wszelkie sesje zdjęciowe i/lub wywiady telewizyjne i radiowe na terenie Galerii Ursynów wymagają uzyskania uprzedniego pisemnego zezwolenia Zarządcy.
- Odtwarzania muzyki z jakichkolwiek urządzeń np. telefon, tablet, głośnik bluetooth, laptop itd., bez wykorzystania słuchawek w istotny sposób ograniczający rozchodzenie się dźwięku na zewnątrz.
- Używania znaku handlowego i/lub wizerunku graficznego Galerii Ursynów, bez uprzedniego pisemnego upoważnienia/zgody Zarządcy.
- Poruszania/przemieszczania się w sposób niebezpieczny, jazdy na rolkach, wrotkach, deskorolkach, hulajnodze, rowerze i innych urządzeniach mechanicznych, wprawianych w ruch siłą grawitacji, mięśni ludzkich.
- Wprowadzania na teren Galerii Ursynów psów i/lub innych zwierząt, z wyjątkiem psów przewodników oraz psów asystujących.
- Palenia tytoniu oraz użytkowania papierosów elektronicznych jak i spożywania alkoholu oraz środków odurzających na zewnątrz i wewnątrz Galerii Ursynów.
- Przebywania na terenie Galerii Ursynów poza lokalami, poza godzinami otwarcia, bez posiadania pisemnej uprzedniej zgody Zarządcy.
- Pozostawiania bez opieki dzieci, bagaży, przedmiotów i rzeczy osobistych.
- Zaklejania, zasłaniania oraz zrywania wszelkich oznakowań ewakuacyjnych i innych.
- Dewastowania/niszczenia wyposażenia Galerii Ursynów oraz lokali znajdujących się na jej terenie.

Numer telefonu do służb:

- zabezpieczenie przeciwpożarowe tel.
- ochrona obiektu tel.

