

## Uchwała nr 11/2012

Rady Nadzorczej Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów  
Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie  
z dnia 15 maja 2012 roku

w sprawie Regulaminu porządku domowego dla użytkowników lokali  
administrowanych przez Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenia Budowy Domów  
Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie

Działając na podstawie § 71 ust.1 pkt. 14 Statutu, Rada Nadzorcza Międzyzakładowego  
Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie uchwala,  
co następuje:

### §1.

Zatwierdza się „Regulamin porządku domowego dla użytkowników lokali  
administrowanych przez Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenia Budowy Domów  
Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie” w brzmieniu stanowiącym załącznik do  
niniejszej uchwały.

### §2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01 czerwca 2012

### §3

Z dniem 31.maja 2012 traci moc Regulamin ustalony uchwałą nr 1/2006 z dn. 11.01.2006  
Rady Nadzorczej MSZBDM „Ochota”

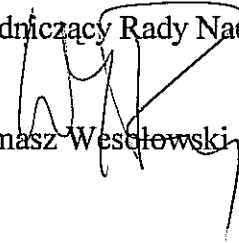
Sekretarz Rady Nadzorczej


Władysława Ślepowrońska



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Tomasz Westłowski



RADCA PRAWNY  
  
Ryszard Cytryński

**Regulamin porządku domowego  
dla użytkowników lokali administrowanych przez Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie  
Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie**

Postanowienia regulaminu mają na celu dbałość o utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz kształtowanie zasad zgodnego współżycia użytkowników lokali.

**§ 1.**

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć zarówno użytkownika lokalu mieszkalnego, użytkownika lokalu użytkowego (w tym garażu), właściciela lokalu i najemcę, podmiot posiadający spółdzielcze lub własnościowe prawo do lokalu, bez względu na posiadanie członkostwa Spółdzielni, jak również inne osoby korzystające stale lub doraźnie z lokali.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.

**§ 2.**

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją nie tylko własny lokal lecz również części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
3. Klucze do pomieszczeń technicznych i innych zabezpieczeń urządzeń technicznych znajdują się w Administracji Spółdzielni.
4. Użytkownik jest obowiązany na żądanie administracji Spółdzielni podać w formie pisemnego oświadczenia ilość osób zamieszkujących w lokalu oraz każdorazowo informować również w formie pisemnego oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal osobom wskazanym przez administrację Spółdzielni w celu dokonania odczytu liczników mediów.

**§ 3.**

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do przestrzegania porządku i czystości w klatce schodowej, korytarzu, piwnicy, w kabinie dźwigowej, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie Osiedla.
2. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego przez siebie lokalu, przynależnych do niego pomieszczeń oraz balkonów, logii i tarasów służących wyłącznie do jej użytku i ponosić nakłady z tym związane. W szczególności do ww. osoby należy:
  - a) odnawianie lokalu, tj. malowanie ścian i sufitów lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości tapet,
  - b) malowanie na olejno drzwi i drewnianej stolarki okiennej oraz innych urządzeń malowanych na olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeb,
  - c) naprawa lub wymiana urządzeń technicznych i sanitarnych zainstalowanych w lokalu,
  - d) naprawa lub całkowita wymiana podłogi w lokalu,
  - e) naprawa drzwi wewnątrz lokalu i na klatkę schodową,
  - f) naprawa i wymiana okien, wymiana stolarki okiennej może być dokonana pod warunkiem zachowania dotychczasowego wystroju elewacji, w przypadku wymiany stolarki okiennej użytkownik winien zamontować okna, które zapewniają wymianę powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z obowiązującymi normami,
  - g) udrażnianie zatkanych przewodów kanalizacyjnych (odpływowych) w lokalu (zlewozmywaków, umywalk, wanien i innych) na odcinku pomiędzy urządzeniem a pionem kanalizacyjnym,



- h) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien oraz wymiana uszczelek,
- i) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w lokalu od tablicy bezpieczników do punktów poboru energii wraz z osprzętem i tablicą bezpieczników,
- j) naprawa tynków ścian i sufitów włącznie z likwidacją pęknięć,
- k) naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka Spółdzielni i osób z nim zamieszkałych,

3. Ponadto użytkownik lokalu powinien:

- a) w przypadku wykonania obudowy ścian w lokalu glazurą lub innymi wykładzinami, wykonać obudowę w sposób umożliwiający swobodny dostęp dla wykonania napraw i wymiany urządzeń pomiarowych,
  - b) dokonywać rozszczelnienia stolarki okiennej nie posiadającej zamontowanych wywietrzników w skrzydle okiennym. Ma to na celu poprawienie cyrkulacji powietrza i wymiany powietrza w lokalu i nie dopuszcza do powstania zjawiska zagrzybienia ścian.
4. Użytkownik lokalu powinien natychmiast zawiadomić administrację osiedla o uszkodzeniach i awariach urządzeń w budynku.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest uiszczać czynsz i inne opłaty z góry, do 25-go każdego miesiąca.
6. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu wykonuje swoje obowiązki na swój koszt i poprzez osoby uprawnione, o ile wymagają tego obowiązujące przepisy.
7. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okno lub balkon jakichkolwiek rzeczy, lub wylewanie cieczy oraz pranie dywanów lub chodników na balkonach.
8. Śmieci i odpadki należy wносить jedynie do pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do tego celu z uwzględnieniem ich segregacji.
9. Do odpływu kanalizacyjnego nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą go uszkodzić lub zapchać odpływ .
10. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać jeden dzień przed wyznaczonym terminem wywozu w miejscach wskazanych przez Administrację Spółdzielni.
11. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych własnym staraniem i na własny koszt, w sposób uzgodniony z administracją Spółdzielni.
12. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach, loggiach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz donic o średnic powyżej 50 cm, skrzyń o wymiarach powyżej 50 cm x 50 cm i roślin o wysokości przekraczającej 150 cm w ilości większej niż 4 sztuki.
13. Bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować na dachu lub elewacji budynku anten telewizyjnych i innych, a także umieszczać reklam i tablic informacyjnych.
- W piwnicach i komórkach i innych pomieszczeniach zajmowanych przez użytkownika nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia oraz jakichkolwiek urządzeń zasilanych energią elektryczną, bez zgody Administracji Spółdzielni oraz bez ustalenia zasad odpłatności za energię elektryczną

#### § 4.

Z pralni domowych i suszarni można korzystać na zasadach określonych dla danego budynku przez Administrację Spółdzielni.

#### § 5.

Z urządzeń dźwigowych (wind) należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją.

#### § 6.

Zabrania się wchodzenia na dach.

#### § 7.

- 1. Zabrania się zabaw i gier na klatkach schodowych, w korytarzach oraz w pomieszczeniach piwnicznych
- 2. W budynkach Opaczewska 42i 44 , w którym jest ochrona - osoby nie będące użytkownikami lokali wchodzące do budynku mają obowiązek zgłoszenia ochronie do kogo się udają.
- 3. W budynku wyposażonym w domofon użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasady nie otwierania drzwi osobom obcym.



4. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach ogólnego użytku bez uzasadnionej przyczyny.

#### § 8.

1. Zabrania się wykonywania czynności, które mogą spowodować: pożar i jego rozprzestrzenianie się, utrudnianie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, w szczególności pozostawiania rzeczy w korytarzach oraz na klatkach schodowych i strychach.
2. Zabrania się blokowania dróg pożarowych i ewakuacyjnych oraz dojść do klatek schodowych.
3. Niedozwolone jest przechowywanie materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych w korytarzach klatek schodowych, piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku, piwnicach lokatorskich, balkonach i loggiach oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest zaznajomić się z instrukcją postępowania na wypadek pożaru i postępować zgodnie z nią.

#### § 9.

1. Zabrania się rozpalania ognisk i grillowania na balkonie, loggii, na terenie bezpośredniego otoczenia budynku oraz w miejscach gdzie takie działania będą uciążliwe dla mieszkańców.
2. Zabrania się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych oraz innych zabronionych używek w piwnicy, na strychu, w pralni, suszarni, klatce schodowej i w kabinie dźwigu.

#### § 10.

1. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w lokalu użytkownik lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. W przypadku braku jakiegokolwiek kontaktu z użytkownikiem lub gdy użytkownik odmawia udostępnienia lokalu, Administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się udział sąsiadów oraz przedstawiciela Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w pkt. 1 nastąpiło pod nieobecność użytkownika Administracja Spółdzielni jest obowiązana usunąć awarię i zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy w obecności funkcjonariusza Policji oraz osób wymienionych w pkt. 1. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół.

#### § 11.

1. Od godz.22.00 do 6.00 użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
  - a) ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
  - b) zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z głośnych urządzeń gospodarstwa domowego itp..
2. Wykonywanie głośnych prac w budynku zakłócających spokój innym użytkownikom (np. wiercenie, kucie itp.) dopuszczalne jest w godzinach od 8:00 do 19:00 codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych za dni wolne od pracy. O planowanym terminie wykonywania tych prac użytkownik zobowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem powiadomić sąsiadów.
3. Trzepanie dywanów, pościeli i tym podobnych może odbywać się w godzinach od 8:00 do 19:00 codziennie z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych za dni wolne od pracy.

#### § 12.

1. Dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych w budynkach wielorodzinnych po zapewnieniu odpowiednich warunków bezpieczeństwa i higieny oraz pod warunkiem, że nie powoduje to nadmiernej uciążliwości dla współlokatorów. Przez zwierzęta domowe rozumie się zwierzęta tradycyjnie przebywające wraz z człowiekiem w mieszkaniu i utrzymywane przez człowieka w charakterze jego towarzysza.
2. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach i pomieszczeniach do nich przynależnych oraz na terenie nieruchomości wspólnej.
3. Zabrania się dokarmiania zwierząt na terenach zewnętrznych, w piwnicach, na klatkach schodowych, balkonach, loggiach, parapetach oraz terenach bezpośrednio przylegających do budynków za wyjątkiem okresu srogiej zimy.
4. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt w miejsca objęte zakazem (piaskownice, place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki i fontanny itp.).

5. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do:
  - a) dbania aby zwierzęta nie zakłócały spokoju, nie stanowiły zagrożenia oraz uciążliwości dla innych użytkowników lokali,
  - b) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń i odchodów własnych zwierząt domowych z klatki schodowej, windy i innych pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku oraz terenów zewnętrznych
  - c) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu.
6. Osoby naruszające postanowienia niniejszego paragrafu mogą być obciążane kosztami przywrócenia stanu higienicznego (np. wymiana piasku w piaskownicy).

#### § 13.

1. Wszelkie reklamy i szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i ustalenia zasad odpłatności.
2. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego celu wyznaczonymi. Ulotki i materiały reklamowe mogą być wywieszane tylko za zgodą wyrażoną na piśmie przez Administrację Spółdzielni i wolno je umieszczać wyłącznie w miejscach do tego wskazanych przez Spółdzielnię.

#### § 14.

1. Na drogach wewnętrznych administrowanych przez Spółdzielnię obowiązują przepisy ruchu drogowego.
2. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
3. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych.
4. Zabrania się długotrwałego parkowania na parkingach, drogach wewnętrznych i innych terenach Spółdzielni pojazdów nie używanych i wycofanych z ruchu drogowego. Niedostosowanie się do w/w przepisu spowoduje usunięcie pojazdu na koszt właściciela.
5. Zabrania się parkowania na parkingach i drogach wewnętrznych samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych powyżej 3,5 ton.
6. Zabrania się mycia pojazdów na terenie garaży i terenach przyległych do budynków
7. Dopuszcza się doraźne naprawy i regulacje związane z bieżącą eksploatacją pojazdu w obrębie nieruchomości, jeżeli czynności te nie powodują zanieczyszczenia wód i gleby oraz uciążliwości dla sąsiadów, a poza terenem nieruchomości - w przypadku uzasadnionych napraw spowodowanych awarią pojazdu uniemożliwiającą kontynuowanie jazdy.

#### § 15.

1. Użytkownik lokalu mając na względzie dbałość o estetykę otoczenia budynku może, po uzyskaniu zgody wszystkich mieszkańców klatki schodowej danego budynku, zagospodarować przylegający obszar o powierzchni i charakterze zagospodarowania uzgodnionym z Administracją Spółdzielni.
2. Użytkownik o którym mowa w pkt. 1 zobowiązany jest do utrzymywania zagospodarowanego terenu w należyтым porządku i dbać o jego estetykę.
3. W przypadku naruszenia postanowień pkt.1 i 2 Administracja Spółdzielni jest uprawniona do wycofania zgody a użytkownik ma obowiązek przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

#### § 16.

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego dzieci i osoby pozostające pod opieką użytkownika.

#### § 17.

Obowiązki administracji osiedli

1. Administracja osiedli obowiązana jest do:
  - a) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej od strony zasilania do tablicy bezpieczników znajdujących się w lokalu,
  - b) naprawy instalacji centralnego ogrzewania,
  - c) naprawy instalacji gazowej bez odbiorników gazowych,
  - d) naprawy pionów kanalizacyjnych,

- e) naprawy instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających w lokalu, umieszczonych w szachtach przy pionach,
  - f) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek awarii urządzeń, których naprawa leży w gestii Spółdzielni,
  - g) okresowe kontrole urządzeń technicznych, w szczególności gazowych i wentylacji grawitacyjnej. Częstotliwość kontroli określają obowiązujące przepisy .
2. Do obowiązków administracji należy ponadto:
- a) utrzymanie w należyłym stanie technicznym terenu wewnątrz osiedla, tj. ciągów pieszych, małej architektury, zieleni,
  - b) zapewnienie czystości i estetycznego wyglądu pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych korytarzy piwnicznych, itp.),
  - c) zapewnienie systematycznego wywozu nieczystości,
  - d) zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych i korytarzy piwnicznych,
  - e) likwidacja powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców, np. w wyniku odpadania zewnętrznych tynków, gzymsów, awarii instalacji gazowej itp.,
  - f) zapewnienie informacji na terenie nieruchomości poprzez:
    - oznakowanie budynku numerem porządkowym i nazwą ulicy oraz oznakowanie numerami lokali mieszkalnych, piwnic lokatorskich oraz pomieszczeń technicznych,
    - wywieszenie informacji o nazwie administracji domu, jej siedzibie, godzinach pracy i dniach przyjęć interesantów, telefonach alarmowych.
  - g) dochodzenie od użytkowników lokali należności za uszkodzenia budynków i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, spowodowanych przez użytkowników Spółdzielni lub inne osoby , za które użytkownik ponosi odpowiedzialność.

#### §18.

1. Przypadki nieprzestrzegania regulaminu będą podstawą wszczęcia postępowania wewnątrzspółdzielczego o pozbawienie członkostwa lub kierowane do organów właściwych w sprawach wykroczeń.
2. W uzasadnionych odrębnymi przepisami przypadkach uporczywego naruszania zasad porządku domowego spółdzielnia może
- a/ w przypadku użytkowników lokalu będącego przedmiotem lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu - wygasić to prawo stosownie do art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - b/ w przypadkach, gdy użytkownicy posiadają lokal stanowiący odrębną własność – wnieść o sprzedaż prawa do lokalu poprzez licytację w trybie art. 16 ustawy o własności lokali
  - c/ w przypadku użytkowników posiadających spółdzielcze prawo do lokalu - wnieść o sprzedaż prawa do lokalu poprzez licytację w trybie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

#### § 19.

Pozostałe prawa i obowiązki użytkowników lokali określa Statut Spółdzielni oraz inne regulaminy MSZBDM „OCHOTA” w Warszawie

#### §20.

Załącznik do uchwały stanowią zasady użytkowania , konserwacji , montażu instalacji domofonowych w zasobach administrowanych przez MSZBDM „OCHOTA” w Warszawie

#### §21.

1. Powyższy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej MSZBDM „OCHOTA” w Warszawie Nr 11 /2012 z dnia 15 maja 2012 roku .
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.06.2012 r.
3. Z dniem 31.05.2012 r. traci moc uchwała Rady Nadzorczej MSZBDM Ochota w Warszawie z dnia 11.01.2006 roku Nr 1/2006 o zatwierdzeniu regulaminu porządku domowego.

RADCA PRAWNY

Ryszard Cytryński



5