

**Regulamin**  
**PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie w celu zapewnienia mieszkańcom właściwych warunków zamieszkania i współżycia, jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym, jakimi są budynki, mieszkania, piwnice i inne pomieszczenia, urządzenia i otoczenia, ustala co następuje:

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni i jej mieszkańców, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia, zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego oraz prawidłowych warunków i zasad współżycia społecznego wynikającego z zamieszkiwania w budynkach wielorodzinnych.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Oś Saska” w Warszawie,
  - b) **Użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć osoby korzystające stale lub doraźnie z lokali mieszkalnych lub użytkowych w zasobach Spółdzielni bez względu na fakt posiadania tytułu prawnego do lokalu lub członkostwa w Spółdzielni,
  - c) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy położony w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska”,
  - d) **Budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny położony przy ul. Grzybowskiej 16/22 i Al. Jana Pawła II 26, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony.

**§ 2**

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do:
  - a) korzystania z lokali, pomieszczeń wspólnych i przynależnych, budynków i ich otoczenia w zgodzie z ich przeznaczeniem, dobrymi obyczajami i w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby,
  - b) przestrzegania przepisów sanitarnych, porządkowych i przeciwpożarowych,
  - c) zachowania czystości i porządku na terenie Spółdzielni,
  - d) zachowania ciszy i spokoju, a także do zachowania się w sposób, który nie czyni uciążliwym korzystania z innych lokali oraz całej nieruchomości przez pozostałych użytkowników lokali,
  - e) dbałości o mienie Spółdzielni, przeciwdziałania przypadkom uszkodzenia, niszczenia lub dewastacji mienia Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (tj. członków rodziny, gości itp.).

Ponadto użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody wyrządzone Spółdzielni lub innym osobom na skutek działań lub zaniechań własnych oraz tych osób.

### § 3

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do powiadomienia Spółdzielni na piśmie o zmianie liczby osób w nim zamieszkałych.
2. O zmianie sposobu doręczenia korespondencji użytkownik lokalu powinien powiadomić Spółdzielnię poprzez wskazanie na piśmie:
  - 1) adresu mailowego,
  - 2) adresu pocztowego
  - 3) numeru telefonu kontaktowego,
  - 4) sposobu kontaktu z osobą upoważnioną do korzystania z lokalu.

## II. Zasady korzystania z lokali

### § 4

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
  - a) utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
  - b) dbałości o piwnice oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze i korzystania z nich w sposób nieutrudniający dla innych użytkowników.
2. Użytkownicy lokali mają obowiązek udostępnić pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym lokal w celu:
  - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - b) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu urządzeń technicznych lokalu, dokonania niezbędnych prac konserwacyjnych, zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - c) sprawdzenia stanu bezpieczeństwa pożarowego.
3. Użytkownicy lokali powinni niezwłocznie zgłaszać Spółdzielni wszelkie awarie urządzeń i instalacji w lokalu i poza lokalem. W szczególności dotyczy to usterek powodujących wycieki wody z urządzeń instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.
4. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania należy ponadto powiadomić odpowiednie pogotowie techniczne oraz udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Za szkody spowodowane z winy użytkownika odpowiedzialność ponosi właściciel lokalu.

### § 5

Do części wspólnej należy:

- 1) działka gruntu przypisana danej nieruchomości budynkowej,

- 2) klatki schodowe, korytarze, hole i przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
- 3) piwnice oraz pomieszczenia z nich powstałe, schowki, rowerownie i pomieszczenia powstałe z zabudowy holi na parterze,
- 4) pralnie, suszarnie oraz pomieszczenia z nich powstałe (oprócz pracowni plastycznej o powierzchni 24,1 m<sup>2</sup> przy ul. Grzybowskiej 16/22), jak również pomieszczenia gospodarczo-techniczne i sanitariaty, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy,
- 5) pomieszczenia zsyków i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości,
- 6) dźwigi oraz ich szyby i maszynownie,
- 7) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
- 8) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej i oknami na korytarzach, holach, klatkach schodowych,
- 9) balustrady balkonowe (konserwacja, drobne naprawy i malowanie obciąża bezpośrednio użytkownika),
- 10) ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali mieszkalnych,
- 11) dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz obróbki blacharskie, łąwy kominiarskie,
- 12) stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek i tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej,
- 13) przewody kominowe (wentylacyjne), bez krat wentylacyjnych w pomieszczeniach mieszkalnych,
- 14) instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
- 15) węzły cieplne nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz związanymi z nimi urządzeniami,
- 16) instalacja gazowa od głównego zaworu do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu (łącznie z kurkiem odcinającym),
- 17) instalacja elektryczna od złącza do indywidualnego zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu lub licznika w przypadku braku tego zabezpieczenia, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku i w obszarze przynależnego gruntu,
- 18) instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu mieszkalnym (indywidualne wodomierze nie wchodzą do części wspólnej),
- 19) instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu mieszkalnym (indywidualne wodomierze nie wchodzą do części wspólnej),
- 20) instalacja kanalizacyjna od studzienki rewizyjnej na przykanaliku przy budynku w tym poziomy i pionowy, podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem z wyłączeniem odcinków od trójnika służących poszczególnym lokalom mieszkalnym i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także wewnętrzne rury spustowe,



- 21) instalacja odgromowa, antena zbiorcza z instalacją i inne przyjęte na stan Spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach oraz inne części budynku i urządzenia nie wymienione, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## § 6

Wszelkie zmiany i przeróbki lokalu, które w sposób istotny powodują zmianę struktury lokalu (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zmiany w podłączeniach do przewodów wentylacyjnych oraz w instalacji gazowej i elektrycznej, wymiana grzejników itp.) wymagają uprzednio uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

### 1.1. Warunki prowadzenia remontów w budynkach mieszkalnych SM „Oś Saska”

Roboty remontowo-budowlane mogą być wykonywane przez użytkowników lokali lub upoważnione osoby na warunkach:

- 1) zamiar wykonywania remontu winien być zgłoszony na piśmie z podaniem planowanego rozpoczęcia i przewidywanego zakończenia,
- 2) przy wykonywaniu prac budowlano-remontowych należy zachować następujące wymagania:
  - nie przekraczać godzin remontu 8<sup>00</sup>-18<sup>00</sup> od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem świąt,
  - głośne i uciążliwe dla sąsiadów prace budowlane (wiercenie, kucie itp.) wykonywać w godz. 8<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup> od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem świąt,
  - bezwzględnie zachować czystość na korytarzu,
  - gruz, odpady poremontowe i gabaryty wywieźć na własny koszt,
  - osoby wykonujące prace budowlano-remontowe winny posiadać odpowiednie uprawnienia,
  - o prowadzeniu głośniejszych i uciążliwych prac wskazane jest powiadomić najbliższych sąsiadów,
  - przewody kanalizacyjne i wodne zbiorcze będące tranzytem do innych lokali mogą być obudowane wyłącznie osłonami przystosowanymi do demontażu,
  - przewody gazowe nie mogą być zabudowane,
  - przewody wodne prowadzone w korytarzu należy obudowywać korytkami plastikowymi w sposób estetyczny w kolorze białym,
  - ewentualna wymiana grzejników może nastąpić po wcześniejszym uzgodnieniu ze Spółdzielnią rodzaju, typu i wielkości grzejnika,
  - wymiana okien może się odbyć pod warunkiem identycznego wyglądu architektonicznego jak dotychczas istniejący,

### 1.2. Wentylacja

- wentylacji mechanicznej nie wolno instalować w kanałach wentylacji grawitacyjnej,
- nie można zmieniać położenia kratki wentylacyjnych oraz ich zaklejać.

Brak przestrzegania powyższych zaleceń wyklucza możliwość korzystania z instalacji gazowej.

### 1.3. Wymiana grzejników:

- 1) wymianę grzejników należy zgłosić do Spółdzielni,
- 2) nowe grzejniki powinny mieć moc analogiczną jak dotychczasowe, którą należy uzgodnić z konserwatorem budynku,

- 3) wymiana powinna być dokonana przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
  - 4) wymiana powinna odbywać się pod nadzorem konserwatora budynków,
  - 5) podczas demontażu i wymiany grzejników należy zdemontować obecnie zainstalowane podzielniki ciepła,
  - 6) podzielniki należy przechowywać w domu do czasu zmiany ich kalibracji przez firmę Minol ZENNER, a koszty usługi serwisowej pokrywa użytkownik lokalu.
- 1.4. Zakładanie w lokalach dodatkowych instalacji lub urządzeń wykraczających poza podstawowe potrzeby gospodarstwa domowego wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
- 1.5. Użytkownicy lokali korzystający z anteny zbiorczej ponoszą opłatę. Instalowanie anten telewizyjnych oraz innych urządzeń na dachach budynków spółdzielczych jest zabronione. W przypadku naruszenia tego postanowienia po uprzednim wezwaniu, Spółdzielnia ma prawo usunąć w/w urządzenia na koszt mieszkańca.

#### § 7

1. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie budynków, urządzeń i instalacji wspólnych w dobrym stanie technicznym oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali.
2. Użytkownicy lokali obowiązani są do utrzymania lokali mieszkalnych i innych pomieszczeń, które zajmują (piwnice, schowki) w należytym stanie sanitarnym i technicznym oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami p.poz. i bhp.
3. Zabrania się wystawiania na korytarz lub do pomieszczeń zsypanych lodówek, pralek, zmywarek, telewizorów, kuchenek gazowych i innego sprzętu – ustawa z dnia 11.09.2015 r. o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1466 z późn. zm.).

#### § 8

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do dokonywania okresowych przeglądów technicznych, o których powiadamia użytkowników poprzez ogłoszenia wywieszane w miejscach do tego przeznaczonych w budynkach.
2. W celu dokonania przeglądu technicznego, o którym mowa w ust. 1 pracownicy Spółdzielni lub osoby działające na jej zlecenie są uprawnione do wejścia do lokalu, a użytkownicy mają obowiązek udostępnić lokale.
3. Spółdzielnia w przypadkach uzasadnionych (a szczególnie w przypadku możliwości powstania zagrożenia dla pozostałych mieszkańców) może na bieżąco kontrolować stan sanitarny i techniczny lokali w terminach uzgodnionych z użytkownikami lokali.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do takiego lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych



wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

6. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest nieodpowiedni, użytkownik lokalu ma obowiązek doprowadzić użytkowany przez siebie lokal do należytego stanu w wyznaczonym terminie, na wezwanie Zarządu Spółdzielni.

### III. Zasady porządku domowego

#### § 9

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie mieszkania w należyłym stanie higienicznym.
2. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania czystości na korytarzach poziomych, klatkach schodowych, windach, piwnicach, użytkowanych części wspólnych oraz na zewnątrz budynku.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna niedopałków, butelek, pożywienia dla ptaków i zwierząt oraz innych odpadów.
4. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie miejsc służących do wspólnego użytkowania (np. malowanie graffiti).
5. Posegregowane śmieci i odpady komunalne należy wносить do odpowiednich pojemników uwzględniając nowe zasady segregowania. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, mieszkańiec obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Właściciele lokali przeprowadzający remonty zobowiązani są do systematycznego sprzątnięcia zanieczyszczeń w częściach wspólnych budynku (korytarze, windy, hole).
7. W razie dostaw mebli lub innych towarów właściciel lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego oczyszczenia terenu: klatki schodowe, korytarze poziome, dźwigi) z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę, dotyczy to również resztek budowlanych transportowanych dla wykonania remontów lokali.
8. Postawienie kontenera na resztki budowlane należy uzgodnić ze Spółdzielnią.
9. Właściciel lokalu na własny koszt wywozi wymienione okna, drzwi zdemontowane po remoncie lokalu, urządzenia sanitarne, gruz itp.
10. Elektrośmieci – zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny należy wywozić we własnym zakresie do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
11. W częściach wspólnych budynku (korytarze poziome, klatki schodowe, windy) zabronione jest:
  - a) spożywanie napojów alkoholowych, środków odurzających,
  - b) gromadzenia się osób zakłócających spokój i porządek,
  - c) przechowywanie przedmiotów (mebli, rowerów, kartonów itp.).

#### § 10

1. Zabrania się palenia tytoniu oraz e-papierosów w windach, klatkach schodowych i korytarzach.

2. We wszystkich pomieszczeniach służących do wspólnego użytku, a w szczególności na klatkach schodowych oraz w korytarzach piwnicznych zabrania się ustawiania jakichkolwiek przedmiotów np. mebli, przedmiotów wyposażenia domowego, rowerów, wózków itp.
3. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie okna na klatkach schodowych i w suszarniach (wietrzenie może odbywać się tylko wówczas, gdy jest to konieczne).
4. Przy wychodzeniu z piwnicy czy suszarni należy wygasić światła i zamknąć dokładnie drzwi wejściowe.
5. Korzystanie przez użytkowników lokali z suszarni odbywa się wg zasady kolejności zgłoszeń.

#### § 11

1. Utrzymywanie w mieszkaniach psa, kota i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju. Posiadacze są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Osoby posiadające psa zobowiązane są w szczególności do:
  - a) wyprowadzania go w kagańcu i na smyczy poza teren osiedla,
  - b) sprzątnięcia jego zanieczyszczeń z trawników, klatek schodowych, wind lub z innych pomieszczeń budynku, służących do wspólnego użytku.
3. Ze względów zdrowotnych i dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców osoby posiadający psy, koty obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.
4. Zabrania się hodowli wszelkich zwierząt w lokalu mieszkalnym.
5. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta oraz niewykonanie obowiązku sprzątnięcia pozostawionych nieczystości, ponoszą odpowiedzialność ich właściciele.
6. Posiadacze zwierząt nie wykonujący obowiązków, o których mowa powyżej, ponoszą odpowiedzialność na podstawie Kodeksu wykroczeń.

#### § 12

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowywania się na terenie Spółdzielni w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Na terenie nieruchomości w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano obowiązuje cisza nocna.

#### § 13

1. Użytkownicy lokali powinni dążyć do poszanowania spokoju, przestrzegania porządku i czystości oraz unikania sytuacji konfliktowych, powodujących spory sąsiedzkie na terenie nieruchomości.
2. Użytkownicy lokali w ramach pomocy sąsiedzkiej udzielają sobie wzajemnie pomocy i w miarę możliwości otaczają opieką osoby starsze i chore, zwłaszcza jeżeli są samotne.
3. W razie zakłócania spokoju i ciszy nocnej użytkownicy lokali reagują zawiadamiając o tych faktach straż miejską lub policję.

4. Wobec użytkowników lokali naruszających rażąco i uporczywie postanowienia Regulaminu będą stosowane postanowienia Kodeksu wykroczeń, Kodeksu cywilnego oraz sankcje zgodnie ze Statutem Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 14

1. W przypadku uporczywego zakłócania nocnego ładu i spokoju przez osoby lub zwierzęta przebywające w lokalu mieszkalnym należy interweniować powiadamiając policję i straż miejską.
2. W przypadku zakłócania porządku publicznego, spokoju lub przebywania w celach noclegowych na korytarzach poziomych, klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach ogólnodostępnych, należy interweniować powiadamiając policję lub straż miejską.
3. Wszyscy mieszkańcy SM „Oś Saska” zobowiązani są wspólnie dbać o bezpieczeństwo i estetykę osiedla, reagując na zagrożenia i dewastację.

#### IV. Postanowienia końcowe

#### § 15

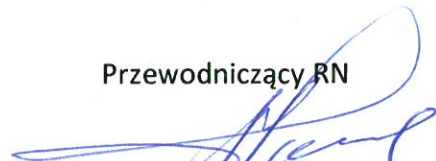
1. Traci moc Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Oś Saska” uchwałą nr 41/2009 z dnia 30.03.2009 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Niniejszy Regulamin Porządku Domowego został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Oś Saska” uchwałą nr 107 w dniu 28.10.2021 r.

Sekretarz RN



Elżbieta Zakolska

Przewodniczący RN



Andrzej Pszczetkowski