

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KOŁO”
ul. E. Ciołka 17
01-445 Warszawa

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOŁO”

Warszawa, marzec 2022 r.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:
 - a) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koło”,
 - b) **regulamin** – Regulamin Porządku Domowego,
 - c) **Użytkownik lokalu lub garażu** – członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, posiadająca prawo odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego, osoba wspólnie zamieszkująca z w/w osobami, najemca, podnajemca oraz inne osoby czasowo korzystające z lokali, garażu lub miejsca postojowego w zasobach Spółdzielni,
 - d) **nieruchomość** – grunt zabudowany, co najmniej jednym budynkiem mieszkalnym, użytkowym lub mieszkalno-użytkowym trwale związany z gruntem,
 - e) **budynek** – budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno – użytkowy, dom jednorodzinny w zabudowie jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej,
 - f) **lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy, pomieszczenie gospodarcze,
 - g) **garaż** – budynek wolnostojący trwale związany z gruntem przeznaczony do przechowywania samochodu,
 - h) **miejsce postojowe** – miejsce naziemne lub w garażu wielostanowiskowym,
 - i) **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu w granicach nieruchomości gruntowej tj.: piwnica, komórka lokatorska itp.,
 - j) **część wspólna nieruchomości** – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności korytarze piwniczne, klatki schodowe, wózkownie, rowerownie, pralnie, suszarnie itp.
2. Jeżeli użytkownik lokalu i osoby w nim zamieszkujące wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego lub utrudniają innym korzystanie z lokali oraz pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego, Spółdzielnia ma prawo wystąpić w stosunku do właściciela lokalu z roszczeniem odszkodowawczym, niezależnie od możliwości zastosowania wobec użytkowników lokalu sankcji przewidzianych Statutem.
3. Nie zastosowanie się do postanowień Statutu oraz Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w Spółdzielni, generujących koszty po stronie Spółdzielni, nakłada na użytkownika danego lokalu obowiązek ich pokrycia lub zwrotu.

§ 2.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia użytkowników lokali i mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa i czystości w częściach wspólnych oraz w otoczeniu budynku, a także zapewnienie warunków zgodnego współżycia wszystkich użytkowników lokali.

2. Zapisy niniejszego regulaminu stosuje się dla wszystkich użytkowników lokali pozostających w zarządzie Spółdzielni, bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu lub jego brak.
3. Użytkownicy lokalu ponoszą odpowiedzialność w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za zachowanie swoich gości oraz innych osób korzystających z zajmowanego lokalu.
4. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków oraz mienie innych użytkowników lokali.
5. Wszyscy użytkownicy powinni szanować i chronić mienie, o którym mowa w punkcie 1 niniejszego paragrafu oraz dbać o jego estetykę.
6. Jeżeli właściciel lokalu wykracza w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd, na wniosek Rady Nadzorczej, może skierować do sądu żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji, a w odniesieniu do umów najmu może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 3.

Podstawę do opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych oraz Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznego użytkowania budynków mieszkalnych wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowe „Koło”.

2. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 4.

2.1. Zasady korzystania z powierzchni wspólnej

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do korzystania z części wspólnych nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym uprawnionym.
2. Wykorzystywanie tylko dla indywidualnych potrzeb użytkownika danego lokalu pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaga każdorazowo zgody Spółdzielni i pozytywnej opinii większości właścicieli lokali posiadających prawo do lokalu w danej nieruchomości, której to dotyczy.

3. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczenia, wandalizmu mienia wspólnego, zgłaszać w/w przypadki między innymi Policji, Straży Miejskiej oraz Spółdzielni.
4. Mając na uwadze obowiązujące przepisy przeciwpożarowe, zabrania się składowania w częściach wspólnych nieruchomości jakichkolwiek przedmiotów powodujących zwężenie dróg ewakuacyjnych.
5. W przypadku nieprzestrzegania zasad określonych w pkt. 4 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia wezwie właściciela pozostawionych przedmiotów do ich usunięcia w określonym terminie. Wezwanie będzie miało formę ogłoszenia umieszczonego w części wspólnej nieruchomości. Wzór ogłoszenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
6. W przypadku niezastosowania się do zapisów określonych w pkt. 4 i 5 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia usunie pozostawione rzeczy na koszt i ryzyko ich właściciela. W przypadku braku możliwości ustalenia właściciela rzeczy, kosztami ich usunięcia obciążona zostanie nieruchomość, której to dotyczy.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za rzeczy pozostawione w częściach wspólnych poszczególnych nieruchomości.
8. W częściach wspólnych nieruchomości zabrania się bezwzględnie palenia papierosów, spożywania alkoholu oraz środków odurzających, a także używania otwartego ognia.
9. Zabrania się zabaw dzieci w częściach wspólnych do tego nieprzeznaczonych tj. korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, garażach podziemnych itp. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, w tym także niszczenie zieleni i wyrządzone przez nich szkody odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie prawni.
10. Wieszanie plakatów, ogłoszeń oraz montaż reklam i szyldów w częściach wspólnych nieruchomości dopuszczalny jest wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
11. Trzepanie dywanów, chodników, ubrań itp. można wykonywać tylko w miejscach do tego przeznaczonych.
12. Śmieci należy segregować i składować w miejscach do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania śmieci, bądź rozlania płynów w częściach wspólnych, osoby, które do tego doprowadziły powinny niniejsze zabrudzenia niezwłocznie posprzątać.
 - a) Zabrania się wrzucanie przedmiotów mogących powodować niedrożność lub uszkodzenie lejów zsypanych stanowiący wyposażenie niektórych budynków.

13. Windy powinny być użytkowane zgodnie z instrukcją umieszczoną wewnątrz kabiny.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni lub osób przez nią upoważnionych o wadliwym działaniu urządzeń technicznych będących we wspólnym użytkowaniu.

§ 5.

2.2. Zasady korzystania z terenów zielonych, w tym z tarasów zielonych

1. Użytkownicy lokali mogą zakładać ogródki przydomowe, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Forma ogrodzenia ogródka, inna niż żywopłot, wymaga zgody Spółdzielni i musi być wykonane ściśle według jej zaleceń .
3. W ogródkach przydomowych można wykonywać nasadzenia tylko i wyłącznie roślin ozdobnych, w tym krzewów karłowatych, z uwzględnieniem przebiegu sieci podziemnych. Dokonywane nasadzenia nie mogą ograniczać dopływu światła do lokali.
4. Do obowiązków użytkowników ogródka należy w szczególności:
 - a) utrzymanie porządku na jego terenie,
 - b) wykonywanie sezonowych prac ogrodniczych,
 - c) konserwacja i naprawa ogrodzenia, a w przypadku żywopłotu wykonywanie systematycznie cięć pielęgnacyjnych,
 - d) ponoszenie kosztów zakupu sadzonek, nawożenia, korowania, wymiany ziemi itp.
5. W przypadku nieprzestrzegania zasad określonych w pkt. 3 i 4 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi ogródka zmianę sposobu jego zagospodarowania, na koszt użytkownika. Nie zastosowanie się do powyższego upoważnia Spółdzielnię do cofnięcia zgody na posiadanie ogródka. W przypadku likwidacji ogródka, Spółdzielnia nie zwraca kosztów związanych z jego założeniem, użytkowaniem i likwidacją.
6. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności, jak również kosztów za zniszczenia nasadzeń spowodowane koniecznością usuwania awarii oraz prowadzenia prac remontowo - naprawczych. Użytkownik ogródka ma obowiązek zabezpieczyć nasadzenia we własnym zakresie i na własny koszt w przypadku prowadzenia prac remontowo-naprawczych.
7. Ogrodzenie oraz prace ogrodnicze na terenach zielonych przynależnych do domów jednorodzinnych, użytkownicy wykonują we własnym zakresie i na własny koszt. Dotyczy to również naprawy i utrzymania ciągów pieszo jezdnych

przynależnych do danego domu jednorodzinnego np. podjazd, chodniki, opaska wokół budynku itp.

8. W przypadku zielonych tarasów, zgodnie z ich przeznaczeniem powierzchnię biologicznie czynną może stanowić wyłącznie właściwie utrzymany trawnik.
9. Każdą inną roślinność poza trawą powinna być systematycznie usuwana.
10. Na tarasach zielonych zabrania się:
 - a) umieszczania ciężkich donic w częściach zielonych,
 - b) bezpośredniego wkopywania i nasadzania kwiatów, drzew i krzewów,
 - c) układania skalniaków,
 - d) podnoszenia poziomu tarasu, balustrad, montażu daszków itp.
 - e) kotwienia jakiegokolwiek małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci oraz urządzeń rekreacyjnych,
 - f) prowadzenia hodowli zwierząt, w tym montowania różnego rodzaju wolier i ustawienia np. bud,
 - g) wykonywania jakichkolwiek prac mogący uszkodzić nawierzchnię tarasu,
 - h) utrzymanie we właściwym stanie drożności wpustów i odpływów.
11. Zabiegi pielęgnacyjne związane z właściwym utrzymaniem tarasów zielonych użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt, w sposób niepowodujący uciążliwości dla pozostałych użytkowników lokali mieszczących się w danej nieruchomości lub jej sąsiedztwie.
Trawniki należy podlewać i kosić regularnie, a zabiegi pielęgnacyjne prowadzić zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Odpady zielone należy wyrzucać do kontenerów przeznaczonych na odpady zielone.
12. Za wszystkie szkody wobec Spółdzielni i osób trzecich, a spowodowane niewłaściwym użytkowaniem ogródka lub tarasu ponosi jego użytkownik.

§ 6.

2.3. Zasady korzystania z balkonów, tarasów i loggii.

1. Użytkownicy balkonów, tarasów i loggii zobowiązani są dbać o ich czystość i estetyczny wygląd oraz użytkować je w sposób niepowodujący pogorszenia ich stanu technicznego i niestwarzający zagrożenia.
2. Do obowiązków użytkowników balkonów, tarasów i loggii należy bieżąca ich konserwacja, polegając a w szczególności na:
 - a) usuwanie wszelkiego rodzaju zanieczyszczeń z powierzchni i zapobieganie przedostaniu się ich do systemu odwodnień,
 - b) utrzymanie we właściwym stanie technicznym balustrad,
 - c) utrzymanie we właściwym stanie okładzin i ich spoin.
3. Zabrania się użytkownikom balkonów, tarasów i loggii:

- a) mocowania do ich powierzchni, balustrad, ścian i obróbek blacharskich wszelkiego rodzaju elementów,
 - b) używania agresywnych środków chemicznych, które mogą uszkodzić powierzchnie, odwodnienie lub powłoki malarskie balustrady,
 - c) wykorzystywania ich powierzchni do składowania ruchomości.
4. Wszelkiego rodzaju dodatkowe wyposażenie balkonu, tarasu lub loggii nie może utrudniać jego odwodnienia, uszkadzać ich powierzchni lub powodować zagrożenia dla osób trzecich, a także pogarszać warunków sanitarnych i estetycznych nieruchomości, jak również stwarzać zagrożenia pożarowego.
 5. Zabrania się montażu na balkonie, tarasu lub loggii jednostek zewnętrznych klimatyzacji bez zgody Spółdzielni. W przypadku samowolnego montażu w/w urządzenia, użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku montażu klimatyzacji.
 6. Umieszczanie wszelkiego rodzaju roślinności na balkonie, tarasie i loggii jest możliwe tylko i wyłącznie:
 - a) w donicach stojących wyposażonych w podstawki zabezpieczające przedostawanie się wody i zanieczyszczeń na ich powierzchnię, a donice nie mogą utrudniać odprowadzenia wody opadowej z powierzchni balkonu, tarasu lub loggii,
 - b) skrzynki, donice na kwiaty mogą być umocowane od strony wewnętrznej w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
 7. W okresie zimowym z balkonów, tarasów, loggii należy niezwłocznie usuwać śnieg i sople z zachowaniem szczególnej ostrożności w przypadku, kiedy balkon, taras lub loggia znajduje się nad wejściem do klatki schodowej oraz nad ciągami pieszo-jezdnymi.
 8. Wszelkiego rodzaju uszkodzenia powstałe z winy użytkownika balkonu, tarasu lub loggii, będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji lub konserwacji, ich użytkownik usuwa we własnym zakresie i na własny koszt. Użytkownik balkonu, tarasu lub loggii zobowiązany jest również do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych Spółdzielni lub osobom trzecim na skutek ich niewłaściwej eksploatacji lub konserwacji.
 9. Zabrania się składowania i wyrzucania śmieci z balkonów, tarasów i loggii. Odpady należy segregować i składować w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 7.

2.4. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych

1. Użytkownicy lokali mają obowiązek dbać o wspólne mienie Spółdzielni a pomieszczenia przynależne oraz powierzchnie wspólne użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest utrzymywać lokal w należyłym stanie sanitarnym, tak, aby nie utrudniać korzystania z lokali przez innych użytkowników.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek utrzymywać lokal w należyłym stanie technicznym, przestrzegać porządku domowego, korzystać z lokalu w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych współużytkowników oraz współdziałać ze Spółdzielnią i innymi użytkownikami w ochronie wspólnego dobra.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek przestrzegać zasad współżycia społecznego.
5. Zmiana przeznaczenia lokalu, każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni.
6. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo zgłaszać ilość osób zamieszkujących w lokalu.
7. Użytkownik lokalu odpowiada za:
 - a) zachowanie osób, którym swój lokal udostępnił, a także za swoich gości,
 - b) przestrzeganie obowiązującego Statutu i Regulaminów przez osoby, którym lokal udostępnił.
8. Użytkownik lokalu ma obowiązek informować Spółdzielnię o istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu, w szczególności, jeśli wiąże się to z ilością osób zamieszkujących w lokalu.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do podania Spółdzielni numeru telefonu oraz adresu do korespondencji.
10. Spółdzielnia prowadzi rozmowy i korespondencję dotyczącą lokalu oraz pomieszczeń przynależnych jak również dotyczącą samej nieruchomości tylko i wyłącznie z osobami posiadającymi prawo do danego lokalu wraz pomieszczeniem przynależnym w danej nieruchomości. Wystąpienia najemców i podnajemców pozostawiane są bez odpowiedzi.
11. Zabrania się hodowli zwierząt w tym w szczególności zwierząt egzotycznych w lokalach mieszkalnych, a także w pomieszczeniach do nich przynależnych.
12. Użytkownik ma obowiązek przestrzegać ciszy nocnej od godziny 22.00 do godziny 6.00 następnego dnia.
13. Niedopuszczalne jest instalowanie bez zgody Spółdzielni anten i innych urządzeń (np. wentylatorów, klimatyzatorów, sygnalizacji alarmowej, kamer) w częściach wspólnych nieruchomości, jak również na elewacji i dachu. Zabrania się użytkownikom lokali wchodzenie się na dach budynku.

14. W lokalach można trzymać zwierzęta, pod warunkiem poddaniu ich obowiązkowym szczepieniom, jeśli wymagają tego przepisy prawa oraz pod warunkiem przestrzegania zasad bezpieczeństwa sanitarno - porządkowego.
15. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz zakłócać spokoju i wypoczynku innych użytkowników.
16. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a psy agresywne również w kagańcu, szczególnie w pobliżu klatek schodowych oraz placów zabaw.
17. Zabrania się wprowadzanie zwierząt na place zabaw dla dzieci.
18. Osoby opiekujące się psem, kotem lub innym zwierzęciem zobowiązane są każdorazowo do niezwłocznego usunięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta nie na terenie nieruchomości wraz z terenem do niej przyległym.
19. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta w nieruchomości oraz na terenie do niej przyległym odpowiada ich właściciel lub opiekun.
20. Zabrania się przetrzymywanie zwierząt w boksach i korytarzach piwnicznych, a także w komórkach lokatorskich.
21. Zabrania się dokarmianie ptaków na parapetach, balkonach, loggiach i tarasach, a także na terenach zielonych.
22. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za rzeczy przetrzymywane w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także w komórkach lokatorskich i boksach piwnicznych.
23. Do obowiązków właścicieli lokali należy uprzątniecie z pomieszczeń przynależnych padliny zwierząt np. szczurów.
24. Użytkownik lokalu ma obowiązek zamieszczenia na drzwiach wejściowych numeru porządkowego lokalu. W przypadku uchylenia się od wykonania tego obowiązku, oznaczenia lokalu dokona Spółdzielnia, zaś kosztami obciąży osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.

§ 8.

2.5. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie stanu technicznego lokalu.

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu nie może naruszać przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych bądź też utrudniać dostępu do instalacji i urządzeń technicznych takich jak: przewody elektryczne, przewody wentylacyjne, instalacji gazowej, instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej.

2. Zmiany i przeróbki w lokalu oraz w pomieszczeniach przynależnych w zakresie wyburzania i przesuwania ścian, jak również wykonywania w nich dodatkowych otworów każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni. Koszt wykonania projektów lub opinii związanych z wykonywaniem w/w prac ponosi użytkownik lokalu. Kopie projektów należy dostarczyć do Spółdzielni.
3. Zmiany i przeróbki lokalu w zakresie instalacji wodno kanalizacyjnej, gazowej oraz wentylacyjnej każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni. Użytkownik ponosi koszty uzyskania wszelkiego rodzaju pozwoleń wynikających z prowadzonych prac określonych w niniejszym punkcie. Za wszelkie szkody powstałe w wyniku prowadzonych prac odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu, w którym prace były prowadzone.
4. Likwidacja lub zmiana lokalizacji - montażu grzejników, jak również przeróbki instalacji centralnego ogrzewania każdorazowo wymagają zgody Spółdzielni. Użytkownik lokalu ponosi koszty każdorazowego spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania. Prace związane z przeróbkami instalacji centralnego ogrzewania lub wymianą czy też likwidacją grzejnika w lokalu wykonywane są poza sezonem grzewczym, a spuszczenie wody nie może trwać dłużej niż 24 godziny. Użytkownik lokalu ponosi wszystkie koszty związane z przenoszeniem lub wymianą grzejników (w przypadku, kiedy ich stan techniczny jest dobry i nie wymagają one wymiany). W przypadku likwidacji grzejnika w lokalu, na życzenie użytkownika lokalu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za skutki niedogrzenia lokalu. W przypadku, kiedy stan techniczny grzejnika jest dobry i nie kwalifikuje się do wymiany, a wymieniany jest przez użytkownika lokalu we własnym zakresie i na koszt własny, użytkownik lokalu bierze na siebie odpowiedzialność prawną i materialną w przypadku niewłaściwie wykonania prac w w/w zakresie.
5. Wszystkie prace remontowe prowadzone w lokalach oraz pomieszczeniach przynależnych powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, przez osoby posiadając stosowne uprawnienia do ich wykonywania. Kopie uprawnień należy dostarczyć do Spółdzielni. W przypadku dokonania wszelkiego rodzaju zmian w lokalu należy dostarczyć do Spółdzielni dokumentację powykonawczą oraz fotograficzną.
6. Prace remontowe w lokalach mieszkalnych oraz w pomieszczeniach do nich przynależnych powinny być prowadzone w sposób najmniej uciążliwy dla innych użytkowników lokali w godzinach 9.00 - 18.00, a w dniach wolnych od pracy w godzinach 10.00 - 17.00.
7. Odpady remontowe użytkownik lokalu, w którym prowadzone są prace usuwa we własnym zakresie i na własny koszt.

8. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność prawną i materialną za szkody wyrządzone wobec Spółdzielni i osób trzecich, które powstały w wyniku prowadzonych prac remontowych.
9. Użytkownik lokalu ma obowiązek jego udostępnienia pracownikom Spółdzielni lub osobom przez nią upoważnionych w przypadku:
 - a) prowadzenia w nim prac remontowo-naprawczych oraz konserwacyjnych,
 - b) odczytu urządzeń pomiarowych, w jakie wyposażony jest lokal.
10. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu wykonania przez Spółdzielnię lub osoby przez nią upoważnione przeglądów wynikających z przepisów prawa. Za skuteczne powiadomienia użytkowników lokalu o terminie przeglądów uważa się: ogłoszenia umieszczone na tablicy ogłoszeń w danej nieruchomości oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez jego użytkownika w dwóch kolejnych terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu ma obowiązek wykonać przegląd we własnym zakresie i na własny koszt, a protokół z wykonanego przeglądu przekazać do siedziby Spółdzielni. Spółdzielnia nie przesyła informacji o przeglądach indywidualnie na adresy korespondencyjne i elektroniczne poszczególnych użytkowników lokali.
11. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne w celu jej usunięcia lub zabezpieczenia, a jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia lub osoby przez nią upoważnione mają prawo wejść do lokalu w obecności Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, również w jej obecności. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub w obecności osoby niepełnoletniej stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia ma obowiązek zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
12. Użytkownik lokalu ma obowiązek założenia, wymiany oraz czyszczenia kratki wentylacyjnych w lokalu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za niewłaściwie zamontowane kratki wentylacyjne, które wypadły np. podczas przeglądów kanałów wentylacyjnych.

3. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 9.

3.1. Obowiązki Spółdzielni

1. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie prac remontowych i naprawczych w częściach wspólnych nieruchomości wraz z terenami zewnętrznymi.

2. Prace remontowe należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wykorzystywania zgromadzonych na nim środków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło”.
3. Spółdzielnia nie wykonuje i nie finansuje prac remontowych w zakresie należącym do obowiązków użytkowników lokali.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości oraz na terenach przyległych przeznaczonych do wspólnego korzystania, do których zalicza się:
 - a) remont lub naprawa przyłączy, elementów przyłączy do budynku lub wykonanie nowych połączeń obejmujące: przyłącza wodociągowe, przyłącza kanalizacyjne, złącza energii elektrycznej, przyłącza sieci ciepłej, węzeł cieplny oraz kotłownia.
 - b) remont i naprawa fundamentów łącznie z izolacjami: wzmocnienia, fundamentów lub ich zabezpieczenie, izolacja przeciw wilgoci, izolacja cieplna,
 - c) remont i naprawa ścian nośnych i zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachów, kanałów wentylacyjnych oraz pozostałych elementów konstrukcyjnych np. słupków, podciągów, zadaszeń,
 - d) remont lub naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów i loggii wraz z izolacją przeciwwodną z wyłączeniem okładzin,
 - e) remont lub naprawa: obróbek blacharskich, tynków i powłok malarskich w częściach wspólnych nieruchomości, stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej z wyłączeniem drzwi do lokali i pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, instalacji odgromowej,
 - f) wymianę lub miejscową naprawę pionów kanalizacyjnych,
 - g) wymianę lub częściową naprawę instalacji wodnej do zaworu odcinającego w lokalu,
 - h) wymianę lub miejscową naprawę pionów instalacji centralnego ogrzewania z zaworami zasilającymi i na powrocie bez głowic termostatycznych wraz z grzejnikami, z wyłączeniem grzejników wymienionych przez użytkowników lokali we własnym zakresie i na koszt własny,
 - i) wymianę lub miejscową naprawę instalacji elektrycznej w części wspólnej wraz z jej oświetleniem do tablicy lokalowej,
 - j) konserwacja instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku wraz z instalacją lokalową wychodową (od gazomierza do odbiornika) bez odbiornika.
5. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie czystości w częściach wspólnych nieruchomości wraz z terenami do nich przyległymi. W przypadku prowadzenia prac remontowych w lokalu przez jego użytkownika, do obowiązków użytkownika należy utrzymanie czystości w częściach wspólnych nieruchomości w zakresie związany z prowadzonym remontem.

6. Konserwacja, naprawa lub wymiana obiektów małej architektury, a także placu zabaw, należy do obowiązków Spółdzielni.
7. Spółdzielnia wykonuje dezynsekcję, dezynfekcję oraz deratyzację tylko i wyłącznie w częściach wspólnych nieruchomości.

4. ZASADY KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 10.

4.1. Zasady korzystania z miejsc postojowych

1. Z miejsc postojowych w garażach podziemnych wielostanowiskowych mogą korzystać wyłącznie osoby, które mają zawartą umowę najmu lub są właścicielami oznaczonych miejsc postojowych.
2. Zasady korzystania z miejsc postojowych, w tym wysokość opłat, określa umowa zawarta ze Spółdzielnią.
3. Pierwszeństwo użytkowania miejsc postojowych na zasadzie najmu przysługuje użytkownikom lokali, zamieszkującym w nieruchomości, w której garaż się znajduje.
4. Prawo wjazdu do wielostanowiskowego garażu podziemnego przysługuje pojazdom uprzywilejowanym takim jak: pogotowie ratunkowe, policja, straż miejska, straż pożarna oraz pojazdom holowniczym (auto-pomoc) w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.
5. Udostępnienie miejsca postojowego innej osobie, niż określona w pkt 1 niniejszego paragrafu, wymaga zgody Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie ma obowiązku zapewnić zastępczych miejsc postojowych ich użytkownikom w przypadku prowadzenia prac remontowych i naprawczych lub usuwania awarii w hali garażowej lub na naziemnym miejscu postojowym.
7. Dopuszczalna maksymalna prędkość jazdy w hali garażowej wynosi 10 km/h.
8. Z naziemnych miejsc postojowych mogą korzystać osoby posiadający prawo własności lub umowę najmu.

§ 11.

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej z tytułu kradzieży, uszkodzenia lub zniszczenia pojazdu na terenie wielostanowiskowego garażu podziemnego.

2. Spółdzielnia odpowiada za umieszczenie w garażu sprzętu przeciwpożarowego wymagany przepisami.
3. W hali garażowej obowiązuje bezwzględny zakaz palenia, jak również używanie otwartego ognia oraz przetrzymywanie rzeczy łatwopalnych.
4. Zabrania się bezwzględnie zabaw dzieci w garaży jak również jazdy na rowerach, hulajnogach, skuterach itp.
5. Za nieuzasadnione uruchomienia systemu przeciwpożarowego, jego sprawca ponosi wszelkie koszty z tym związane w tym również te poniesione przez Spółdzielnię.

§ 12.

4.2. Obowiązki osób uprawnionych do korzystania z miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych oraz naziemnych miejsc postojowych.

1. Zabrania się zastawiania przez użytkowników garażu miejsc postojowych, bram wjazdowych i wyjazdowych oraz bram przeciwpożarowych, a także ciągów komunikacyjnych. W przypadku awarii bramy garażowej lub wjazdowej (naziemne miejsca postojowe), każdy użytkownik miejsca postojowego ma obowiązek zamknięcia jej ręcznie zgodnie z obowiązującą instrukcją.
2. Pojazdy mogą być ustawione tylko i wyłącznie na miejscach do tego wyznaczonych, zarówno w garażach podziemnych, jak i na naziemnych miejscach postojowych. Parkować należy ściśle w obszarze wyznaczonym liniami danego stanowiska. Na jednym miejscu postojowym może parkować tylko i wyłącznie jeden pojazd.
3. Użytkownik miejsca postojowego ma obowiązek:
 - a) utrzymywać należyty stan porządkowo - sanitarny użytkowanego miejsca postojowego,
 - b) ponoszenia kosztów naprawy elementów budowlanych i instalacyjnych, które uległy uszkodzeniu z jego winy,
 - c) dodatkowego mycia zanieczyszczeń z miejsca postojowego w hali garażowej powstałych w wyniku złego stanu pojazdu na nim parkującego (np. wycieki płynów eksploatacyjnych).
4. Zabrania się bezwzględnie dokonywania na miejscu postojowym naprawy i lakierowania pojazdów, ładowania akumulatorów oraz mycia pojazdów.
5. Zabrania się na terenie wielostanowiskowego garażu podziemnego parkowania pojazdów posiadających instalację gazową chyba, że warunki techniczne danego garażu na to pozwalają.

- a) Zabrania się bezwzględnie wykorzystywania miejsc postojowych do przechowywania innych rzeczy niż pojazdów tj. fotelików, szafek, opon, sanek, rowerów, skuterów itp. Ruchomości pozostawione na miejscu postojowy traktowane będą, jako rzeczy porzucone, która Spółdzielnia będzie mogła usunąć nie ponosząc tym samym za nie odpowiedzialności prawnej i materialnej.
6. Użytkownik miejsca postojowego ma obowiązek udostępnić je Spółdzielni w przypadku:
- a) konieczności prowadzenia prac remontowych, naprawczych i konserwacyjnych,
 - b) wykonywania prac porządkowych tj. kompleksowe mycie hali garażowej.

§ 13.

4.3. Zasady użytkowania pilotów i kart uprawniających z korzystania z miejsc postojowych

1. W zależności od położenia miejsc postojowych, ich użytkownicy otrzymują pilota lub kartę magnetyczną umożliwiającą dostęp do miejsca postojowego.
2. Do każdego miejsca postojowego przysługuje jeden pilot lub karta.
3. W przypadku uszkodzenia lub utraty karty lub pilota, Spółdzielnia może wydać ich duplikat na koszt użytkownika wg obowiązującego na dzień wydania cennika, pod warunkiem:
 - a) zgłoszenia faktu zniszczenia lub utraty karty lub pilota w formie pisemnej do Spółdzielni,
 - b) wniesienia opłaty za wydanie duplikaty pilota lub karty.
4. Odbioru pilota lub karty mogą dokonać tylko i wyłącznie właściciele lub najemcy danego miejsca postojowego.
 - a) Każdej osobie uprawnionej do korzystania z miejsca postojowego przysługuje taka liczba pilotów i kart ile posiada miejsc postojowych według zasady: jedno miejsce, jeden pojazd, jedna karta lub pilot. W przypadku, kiedy na jedno miejsce wydane będą więcej niż jeden pilot lub karta, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo blokady jednego z pilotów lub kart bez prawa do reklamacji w tym zakresie.

§ 14.

4.4. Zasady korzystania z miejsc postojowych naziemnych na Kolonii Łacińska

1. Pojazdy mogą być parkowane tylko i wyłącznie na miejscach do tego przeznaczonych.
2. Zabrania się bezwzględnie pozostawiania pojazdów na ciągach pieszo-jezdnych.

3. Z miejsc do czasowego postoju mogą korzystać: służby techniczne Spółdzielni, ekipy remontowe, które prowadzą prace na zlecenie Spółdzielni oraz goście – maksymalny czas postoju gości na przedmiotowym miejscu to 2 godziny.
4. Osoby poruszające się pojazdami jednośladowymi, mogą wjechać na teren Kolonii dopiero po całkowitym otwarciu szlabanu. W przypadku uszkodzenia szlabanu w skutek nie zastosowania się do powyższego zalecenia, osoba kierująca pojazdem odpowiada za uszkodzenia szlabanu lub innych elementów strukturalnych systemu.
5. Osoby poruszające się rowerami korzystają przy wjeździe na teren Osiedla wyłącznie z furtek.
6. Na terenie Koloni Łacińska obowiązuje Organizacja Ruchu, którą należy bezwzględnie przestrzegać.

§ 15.

4.5. Zasady korzystania z garaży wolnostojących

1. Do obowiązków użytkowników garaży wolnostojących należy korzystanie z przedmiotowych pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem tj. parkowanie samochodów.
2. Użytkownik garażu ma obowiązek ponoszenia kosztów związanych z jego eksploatacją, w tym również kosztów energii elektrycznej.
3. Użytkownik garażu ma obowiązek ponoszenia kosztów związanych z naprawą lub remontem terenów związanych z użytkowaniem garażu, w tym również dróg dojazdowych.
4. Zabrania się składowania w garażach rzeczy łatwopalnych, palenia tytoniu oraz używanie otwartego ognia.
5. Za sprzęt p.poż w garażu odpowiada jego użytkownik.
6. Użytkownik garażu ma obowiązek ponoszenia wszystkich kosztów związanych z jego eksploatacją lub remontem.
7. Prace remontowo-naprawcze wewnątrz pomieszczenia garażu, użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na koszt własny.
8. Za wszystkie szkody powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania garażu lub braku jego należytej konserwacji, odpowiada użytkownik garażu.

5. ZASADY KORZYSTANIA Z DRÓG OSIEDLOWYCH

§ 16.

1. Pojazdy powinny być parkowane tylko i wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Bezwzględnie zakazuje się parkowania pojazdów w miejscach utrudniających poruszanie się pieszych lub innych pojazdów.
3. Bezwzględnie zakazuje się parkowania na drogach przeciwpożarowych.
4. Bezwzględnie zakazuje się parkowania pojazdów jednośladowych na chodnikach, w prześwitach budynków i w pobliżu wejść do klatek schodowych, altan śmietnikowych itp.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość dojazdu do klatki schodowej na czas niezbędny np. do rozładowania zakupów lub zajęcia w samochodzie miejsca przez osoby z ograniczoną zdolnością poruszania się.
6. Podczas poruszania się po drogach osiedlowych, należy przestrzegać ustawionych na nich znaków drogowych, a także przestrzegać obowiązujących przepisów ruchu drogowego.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały nr/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” z dniem 21.03.2022 r. i z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło”.

OGŁOSZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koło” wzywa właściciela/li rzeczy ruchomych pozostawionych w częściach wspólnych (*określenie miejsca*) w nieruchomości przy ul w terminie do dnia

W przypadku pozostawiania rzeczy ruchomych po upływie w/w terminu, Spółdzielnia usunie je na koszt właścicieli lokali mieszczących się w w/w nieruchomości.

Jednocześnie informujemy, że Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za usunięte rzeczy ruchome.