

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WSM „GROCHÓW”**

Rada Nadzorcza WSM „Grochów” w Warszawie w celu zapewnienia mieszkańcom właściwych warunków zamieszkania, jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym jakim jest mieszkanie, a także budynek, jego urządzenia i otoczenie - ustala następujący regulamin.

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1. Utrzymanie budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń spółdzielczych w należyłym stanie, należy do obowiązków Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali spółdzielczych. Osoby o których mowa wyżej określone są w dalszej części Regulaminu jako osoby posiadające tytuły prawne do lokali.  
Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu odnosi się także do osób wspólnie zamieszkałych z osobami posiadającymi tytuły prawne do lokali. Wszystkie wyżej wymienione osoby określone są w niniejszym Regulaminie jako osoby korzystające z nieruchomości wspólnej.  
Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu przez najemców lokali winien wynikać z zawieranych z nimi cywilnoprawnych umów.
2. Spółdzielnia wykonując zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stosownie do treści art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązana jest do utrzymania budynków w stanie odpowiadającym wymogom techniczno-budowlanym na zasadach określonych w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Organy, administracja Spółdzielni i działający w jej imieniu dozorczy, sprawują nadzór nad przestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu oraz wykonują obowiązki związane z utrzymaniem zasobów w należyłym stanie technicznym.
4. Osoby posiadające tytuły prawne do lokali odpowiadają za szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni, również w przypadku, gdy szkodę wyrządziła osoba korzystająca z należącego do nich lokalu .  
Osoby posiadające tytuły prawne do lokali odpowiadają również za szkody wyrządzone przez zwierzęta z ich lokali, wyrządzone w mieniu Spółdzielni i mieniu zarządzanym przez Spółdzielnię.

## **II. Obowiązki osób posiadających tytuły prawne do lokali związane z utrzymaniem stanu technicznego zasobów mieszkaniowych**

### **§ 2**

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w nieruchomości wspólnej o której mowa w §1 ust. 1 obowiązana jest dbać o stan techniczny i sanitarny zajmowanego lokalu oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych nieruchomości. Obowiązki Spółdzielni wobec lokali spółdzielczych i stanowiących odrębną własność innych osób, w zakresie napraw, wymiany i konserwacji reguluje Statut Spółdzielni.
2. Każda osoba korzystająca z nieruchomości wspólnej obowiązana jest udostępnić lokal Spółdzielni w celu usunięcia awarii, a po wcześniejszym uzgodnieniu terminu - także w celu przeglądu stanu wyposażenia technicznego i w razie konieczności - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

### §3.

1. Lokal może być użytkowany przez osobę posiadającą do niego tytuł prawny i osoby wspólnie w nim zamieszkałe zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w dokumencie z którego ten tytuł prawny wynika. Prowadzenie w mieszkaniu działalności przemysłowej, handlowej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Działalność ta nie może utrudniać innym mieszkańcom korzystania z zajmowanego lokalu i zakłócać ich spokoju.
2. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana, do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkujących w lokalu.
3. Niedozwolone jest adaptowanie dodatkowych powierzchni na cele mieszkalne lub użytkowe bez zgody Spółdzielni.

### §4

1. Wszelkie przeróbki w lokalu, a zwłaszcza wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach i na korytarzach, wymiana okien i drzwi zewnętrznych do lokali mogą być dokonywane, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek.
2. Zabrania się zmiany kolorystyki ścian elewacji zewnętrznych budynków i logii a także umieszczania doniczek kwiatowych na zewnątrz balkonów i logii.
3. Utrzymywanie i konserwacja podłogi przynależnych do lokalu balkonów i logii (w tym spoin płytek ceramicznych ) należy do osób którym, przysługują tytuły prawne do tych lokali.

### §5

1. Zabronione jest naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość uszkodzenia instalacji i spowodowania pożaru. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub dozorcę.
2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się instalowania dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych.
4. Zabrania się instalowania dodatkowej instalacji elektrycznej w schowkach oraz korzystania w tych pomieszczeniach z urządzeń zasilanych energią elektryczną.

### §6

1. Wchodzenie na dachy budynków, bez zgody Spółdzielni jest niedozwolone .
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych , jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby zawodowo do tego przygotowane. W przypadku naruszenia tego postanowienia, Spółdzielnia po uprzednim wezwaniu, usunie ww. urządzenia na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu do którego dane urządzenie zostało założone.

### §7

1. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności ich użytkowników i konieczności ich usunięcia, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu oraz osoby wspólnie z nią zamieszkałe zobowiązane są podać Spółdzielni numery telefonów do aktualnych miejsc pracy, a w przypadku dłuższej nieobecności adres kontaktowy.

2. Koszt pokrycia szkód, wyrządzonych w sąsiadujących lokalach z winy osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu lub osoby wspólnie z nią zamieszkałej (np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie lokalu niżej położonego) obciążają te osoby.

#### §8

Postanowienia niniejszego Regulaminu odnoszą się również do osób zajmujących lokale, a czasowo nie posiadających do nich tytułów prawnych (osoby wobec których podjęto uchwały o wygaśnięciu prawa do lokali, a nie wykonano eksmisji, osoby które zgłosiły roszczenia o uzyskanie prawa do lokalu po byłym członku itp.) oraz osób wspólnie z nimi zamieszkałych.

### III. Postanowienia porządkowe

#### § 9

1. Do obowiązków osób o których mowa w §1 należy utrzymanie zajmowanego lokalu w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszystkie osoby korzystające z nieruchomości wspólnej są zobowiązane do przestrzegania czystości: na klatkach schodowych, windach, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków, butelek itp. oraz pożywienia dla ptaków i zwierząt.
4. Zabrania się picia alkoholu, palenia tytoniu, zażywania narkotyków we wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku.
5. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez osoby korzystające z nieruchomości wspólnej czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie miejsc służących do wspólnego użytku mieszkańców.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do zsyków lub śmietników zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, mieszkaniec obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczony teren.
7. W razie dostaw mebli lub innych towarów do lokalu osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do natychmiastowego uprzątnięcia terenu i klatki schodowej z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę.  
Dotyczy to również resztek materiałów budowlanych, transportowanych dla wykonania drobnych remontów czy przeróbek lokalu, przy czym miejsce składowania materiałów należy ustalić ze Spółdzielnią. Wywóz zdemontowanych urządzeń lub resztek materiałów obciąża osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w którym dane roboty były przeprowadzane.
8. O planowanym uciążliwym remoncie mieszkania należy zawiadomić Spółdzielnię i najbliższych sąsiadów określając rodzaj i przewidywany czas remontu
9. Zabrania się wyrzucania resztek materiałów budowlanych i innych ciężkich przedmiotów do szybów zsykowych.
10. Za szkody w mieniu wspólnym i mieniu Spółdzielni wyrządzone przez osoby zaproszone do lokalu odpowiada osoba, której przysługuje tytuł prawny do tego lokalu.

#### § 10

Zabrania się czyszczenia dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, z okien i w pomieszczeniach zsykowych. Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8<sup>00</sup>-11<sup>00</sup> i 16<sup>00</sup>-20<sup>00</sup>.

## § 11.

1. Osoby korzystające z nieruchomości wspólnej są zobowiązane do poszanowania urządzeń terenów wspólnych zarządzanych przez Spółdzielnię, a w tym: trawników, kwietników, krzewów i drzew oraz miejsc zabaw dla dzieci.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie ulegały zalaniu wodą.
3. Zabrania się przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu, łatwopalnych, żrących, montowanie suszarek na elewacji ścian i płyt balkonowych oraz wieszanie bielizny powyżej linii balustrady.
4. Nie wolno pozostawiać w miejscach wspólnego użytkowania np. bramach, podwórkach, klatkach schodowych oraz wspólnych korytarzach żadnych przedmiotów i sprzętu jak np. rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, mebli, butów itp.
5. Uprzątnięciem pozostawionych przedmiotów wyszczególnionych w pkt.4 obciążony zostanie korzystający z zajmowanego lokalu.
6. Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane, po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

## § 12

Drzwi wejściowe do piwnic powinny być stale zamykane.

## § 13

1. Osoby korzystające z nieruchomości wspólnej obowiązane są do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych zgodnie z instrukcją wywieszoną na klatkach schodowych.
2. Na strychach domów i w piwnicach nie wolno przechowywać żadnych materiałów opałowych, wybuchowych, żrących, cuchnących i łatwopalnych. W piwnicach i wózkarniach, korytarzach piwnicznych ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe nie wolno przechowywać pojazdów spalinowych.
3. Zabronione jest palenie papierosów i używanie otwartego ognia w windach, piwnicach, na klatkach schodowych, korytarzach i strychach.

## § 14

1. Osoby korzystające z nieruchomości wspólnej zobowiązane są do poszanowania spokoju innych osób.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel. Należy zwracać uwagę, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, sufitów, niszczenie urządzeń w budynkach oraz niszczenie zieleni i wspólnych urządzeń - odpowiedzialni są rodzice pod rygorem pokrycia kosztów naprawy.
3. Na terenie osiedla (domu) obowiązuje cisza w godzinach 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>.
4. Wykonywanie hałaśliwych prac w mieszkaniach może odbywać się wyłącznie w godz. 9<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> z wyłączeniem niedziel i świąt.

## § 15

1. Posiadanie w mieszkaniach psów nie figurujących w wykazie ras psów agresywnych, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju. Właściciele zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.

2. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są w szczególności:
  - a) usuwać natychmiast zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku oraz z terenu Spółdzielni pod rygorem konsekwencji prawnych (zgłoszenia do Policji, Straży Miejskiej ewentualnie do Sądu o popełnienie wykroczenia i naprawienie szkody);
  - b) wyprowadzać psy w kagańcu i na smyczy.
3. W przypadku wyznaczenia terenu do swobodnego wybiegu dla psów właściciel zobowiązany jest do wyprowadzania zwierzęcia na ten teren.
4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów sanitarnych i epidemiologicznych
5. Na terenie domu i Spółdzielni zabrania się chowu i hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (gołębi, królików itp.). Osoby dokarmiające ptaki będą ponosiły koszty związane z usuwaniem powstałych przez te czynności zanieczyszczeń.

#### IV. Zasady parkowania i ruchu pojazdów.

##### § 16

1. Pojazdy mechaniczne i przyczepy można parkować tylko w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. Zabrania się parkowania w sposób uniemożliwiający lub utrudniający parkowanie innym pojazdom.
2. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych jest zabronione.
3. Zabrania się pozostawiania samochodów z niesprawną instalacją alarmową.
4. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na terenie osiedla.
5. Pojazdy mechaniczne parkujące w pobliżu okien mieszkań winny być ustawione przodem samochodu w kierunku budynku.
6. Parkowane samochody i motocykle nie mogą blokować przejazdu innym pojazdom, a także utrudniać wyjazd z parkingu osiedlowego lub garażu.
7. Płamy z oleju lub innej cieczy zobowiązany jest usunąć właściciel pojazdu.
8. Zabrania się zabaw i jazdy na rowerach, rolnikach, deskorolkach itp. w pomieszczeniach garażowych, piwnicach, klatkach schodowych oraz na schodach zewnętrznych i murkach osiedla.
9. Zabrania się parkowania samochodów przed wjazdem do garaży oraz na oznaczonych drogach pożarowych.
10. Parkowanie poza wyznaczonymi miejscami (w miejscu gdzie jest to zabronione) w szczególności na oznaczonych drogach pożarowych jak również wjazdach do garaży może skutkować wezwaniem służb porządkowych i założeniem blokad. Pojazd unieruchamia Policja lub Straż Miejska.

##### § 17

Użytkownicy pojazdów mechanicznych zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów o ruchu drogowym w tym przepisów o organizacji ruchu i znaków drogowych na drogach wewnątrzosiedlowych, określonych w załączniku do niniejszego Regulaminu porządku domowego.

##### § 18

1. Wjazd na teren osiedla Spółdzielni i wyjazd z osiedla może nastąpić jedynie od ul. Kobielskiej poprzez trzy wyznaczone miejsca z usytuowanymi na nich szlabanami:
  - a) przy ul. Kobielskiej 11,
  - b) przy ul. Kobielskiej 15,

- c) środkowy (przy ogródku przedszkola) – traktowany jako wjazd awaryjny przeznaczony dla służb miejskich: pogotowia, straży, policji itp. oraz innych kierowców na wjazd krótkotrwały (ok. 15min) po uzgodnieniu z osobą obsługującą szlaban usytuowany przy ul. Kobielskiej 11.
2. Wjazdy i wyjazdy o których mowa w ust.1 pkt a) i b) następują przez otwarcie szlabanów przez kierowców pilotami wydanymi przez WSM „GROCHÓW” w związku z wynajętymi im miejscami parkingowymi. W uzasadnionych przypadkach osoba obsługująca szlaban umożliwi wjazd lub wyjazd innym kierowcom przez otwarcie szlabanu, z określeniem dopuszczalnego czasu parkowania - 15 minut.

#### § 19

1. Za naruszenie przepisów o których mowa w §17 uznaje się w szczególności:
- utrudnienie ruchu innym pojazdom,
  - przekroczenie dopuszczalnego czasu parkowania przy wjazdach o których mowa w §18 ust. 1c) i ust. 2,
  - jeżeli stan techniczny pojazdu wskazuje na oczywiste zagrożenie dla osóbi mienia,
  - jeżeli parkowanie niszczy zielen bądź inną infrastrukturę osiedla,
  - jeżeli zachowanie kierowcy bądź praca silnika pojazdu zakłóca spokój i porządek mieszkańcom osiedla,
  - jeżeli kierowca wjeżdżającego pojazdu zachowuje się agresywnie wobec osoby obsługującej szlaban,
  - jeżeli kierowca zajmuje miejsce parkingowe do którego uprawnienie posiada inna osoba.
2. W przypadkach o których mowa w pkt 1 Zarząd Spółdzielni może upomnieć ustnie lub pisemnie niesubordynowanego kierowcę, a w rażących przypadkach zastosować czasowy zakaz wjazdu na teren osiedla.

#### § 20

1. Wprowadza się stałą organizację ruchu w wybranych obszarach osiedla WSM „GROCHÓW” opracowana przez PZM „WIMET” z kwietnia 2019r.
2. Opracowanie o którym mowa w pkt 1 stanowi załącznik do „Regulaminu porządku domowego w WSM „GROCHÓW” w Warszawie”.

### V. Postanowienia końcowe

#### §21

1. Skargi i wnioski dotyczące pracy Administracji Spółdzielni oraz współżycia mieszkańców rozpatruje Zarząd lub Rada Nadzorcza według kompetencji.
2. Mieszkańcy mogą składać skargi i wnioski w Sekretariacie Spółdzielni lub na ręce dyżurującego przedstawiciela Rady Nadzorczej.
3. Skargi i wnioski powinny być rozpatrzone zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

#### §22

Spółdzielnia obowiązana jest informować mieszkańców o terminach usunięcia awarii, dokonywania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji oraz remontów uciążliwych dla mieszkańców. W tym celu w budynku powinny być wywieszane odpowiednie informacje.

**§23**

**W przypadku nie przestrzegania regulaminu osoby winne podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych, jak również przepisów ogólnie obowiązujących.**

**§24**

**Traci moc „Regulamin porządku domowego WSM „Grochów” uchwalony w dniu 24.06.2019r. Uchwałą nr 4/19 Rady Nadzorczej.**

**§25**

**Regulamin powyższy został przyjęty Uchwałą 2/23 Rady Nadzorczej w dniu 26-01-2023r. i obowiązuje od dnia podjęcia.**

**Sekretarz Rady Nadzorczej  
Jerzy Krajewski**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Zbigniew Konarzewski**