

**Regulamin Porządku Domowego
Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Inżynierów Byłego Ministerstwa
Kolei Żelaznych w Warszawie**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa – Prawo Spółdzielcze
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa – Prawo Budowlane
4. Przepisy Kodeksu Cywilnego
5. Statut SBM Inżynierów Byłego Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie.

II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Przestrzeganie przepisów Prawa Spółdzielczego, Statutu Spółdzielni, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Budowlanego, przepisów p. pożarowych, sanitarnych i bezpieczeństwa ogólnego dotyczących budynku oraz innych przepisów prawnych związanych z zamieszkiwaniem.
2. Przestrzeganie zachowania ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00.
3. Zwracanie uwagi na właściwe użytkowanie i poszanowanie wspólnego mienia Spółdzielni i mienia jej mieszkańców.
4. Utrzymywanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w odpowiedniej czystości i we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
5. Przestrzeganie porządku i czystości w pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku oraz dbanie o ich estetyczny wygląd.
6. Zapobieganie stratom ciepła w okresie zimowym, poprzez zamykanie okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, piwnice).
7. Zgłaszanie do Administracji zauważonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń i wyposażenia budynku.
8. Ochrona zieleni.
9. Pokrywanie kosztów naprawy szkód wyrządzonych przez mieszkańców, ich dzieci i osoby odwiedzające.
10. Wyprowadzanie psów na smyczy, dopilnowanie aby nie zanieczyszczały budynku i terenu Spółdzielni. Usuwanie psich odchodów (obowiązek wynikający z Uchwały Rady m.st. Warszawy) oraz naprawianie wyrządzonych przez psy szkód na terenie posesji.

11. Udostępnianie lokalu, po uprzednim uzgodnieniu terminu, w celu:

- dokonania okresowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz wykonania niezbędnych prac: konserwacyjnych, remontowych, jak również w celu wyposażenia budynku w dodatkowe instalacje,
- odczytu liczników oraz ich wymiany.
- w razie wystąpienia awarii zagrażającej bezpieczeństwu budynku.

12. Odsnieżanie i udrażnianie odpływów wody z balkonów i tarasów przynależnych do lokali.

13. Zgłaszanie ilości osób zamieszkujących w lokalu i zmian w tym zakresie.

14. Usuwanie z lokali przedmiotów tzw. wielkogabarytowych tylko w uzgodnieniu z Administracją Spółdzielni, na wskazane miejsce czasowego ich składowania, w celu ich niezwłocznego usunięcia z terenu Spółdzielni.

15. Wykonywanie remontów i napraw w taki sposób aby w jak najmniejszym stopniu zakłócały spokój innych mieszkańców i nie utrudniały korzystania z części wspólnych budynku.

Ponadto do obowiązków właściciela remontowanego lokalu należy:

- zawiadomienie Administracji o zakresie planowanych prac remontowych.
- powiadomienie sąsiadów o planowanym remoncie,
- uprzątnięcie na bieżąco i wywożenie na własny koszt odpadów powstałych podczas prac remontowych,
- bieżące sprzątanie części wspólnych zanieczyszczonych podczas prowadzenia prac remontowych,
- uzyskanie zgody Administracji na wyłączenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i gazowej.

16. Prace remontowe w lokalach powinny być przeprowadzone z uwzględnieniem okresu ciszy nocnej, a wywołujące szczególnie zwiększony hałas winny być wykonywane jedynie w godzinach 8.00 – 18.00, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych.

III. DZIAŁANIA I CZYNNOŚCI ZABRONIONE

1. Przechowywanie na balkonach i tarasach przedmiotów naruszających estetykę budynku.

2. Trzepanie oraz czyszczenie dywanów, chodników, itp. na balkonach, tarasach, w oknach i na klatkach schodowych.

3. Wyrzucanie przez okna na teren posesji śmieci, jakichkolwiek przedmiotów lub substancji.

4. Wrzucanie do urządzeń sanitarnych przedmiotów i odpadków powodujących niedrożność instalacji kanalizacyjnej.

5. Palenie tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach, w kabinach dźwigowych i altanie śmietnikowej.

6. Przechowywanie na balkonach, tarasach i piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących, szkodliwych i niebezpiecznych (np. gazu w butlach, paliwa w kanistrach i pojemnikach itp.).
7. Zabudowywanie na stałe poprzez zamurowanie szachtów pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania.
8. Wykładanie karmy dla ptaków na balkonach, tarasach i parapetach okiennych, oraz na terenie podwórka w bezpośredniej bliskości budynku.
9. Zastawianie ciągów komunikacyjnych meblami i innymi przedmiotami.
10. Używanie urządzeń do grillowania na balkonach i tarasach.
11. Parkowanie przed bramą wjazdową, a także wjazdu na teren podwórka pojazdami mechanicznymi.
12. Wchodzenia na dach.
13. Ingerowanie w działanie liczników wody.

IV. DZIAŁANIA WYMAGAJĄCE ZGODY ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI

1. Wchodzenie na dach w celu montowania lub naprawiania jakichkolwiek urządzeń.
2. Wykonywanie napraw, regulowanie, przerabianie lub modernizowanie urządzeń, instalacji i wyposażania budynku oraz dokonywanie wszelkich przeróbek budowlanych i instalacyjnych.
3. Dokonywanie przeróbek budowlanych w lokalach i innych pomieszczeniach budynku zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy lokalu – dotyczy m.in. ścian, drzwi i okien.
4. Przerabianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wentylacji grawitacyjnej (w tym przysłanianie krat wentylacyjnych poprzez montowanie okapów i elektrycznych wentylatorów).
5. Zabudowywanie lub przegradzanie pomieszczeń wspólnego użytku.
6. Instalowanie tablic reklamowych, szyldów i nalepianie ogłoszeń.
7. Naruszanie estetyki elewacji poprzez zakładanie krat na zewnątrz okien, zabudowywanie balkonów i tarasów, zmiana kolorystyki i podziału okien, montaż, urządzeń klimatyzacji, anten na dachu i elewacji.
8. Instalowanie w piwnicach dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej, w tym dodatkowych punktów świetlnych lub ich likwidowanie.

V. WSKAZANE DZIAŁANIA I CZYNNOŚCI ZAPOBIEGAWCZE

1. Powiadomienie Administracji Spółdzielni o zamiarze dłuższej nieobecności w lokalu ze wskazaniem osoby opiekującej się lokalem – kontakt adresowy i telefoniczny.

VII. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI

1. Utrzymywanie porządku i czystości powierzchni ogólnego użytku.
2. Zapewnienie sprawnego działania urządzeń i wyposażenia budynku.
3. Likwidacja zagrożeń wypadkowych.
4. Zapobieganie awariom i usuwanie skutków ich występowania.
5. Przeprowadzanie okresowej kontroli instalacji gazowej, elektrycznej i sprawności przewodów wentylacyjnych oraz sprawdzanie stanu technicznego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Wykonywanie konserwacji, napraw i remontów instalacji w budynku:
 - elektrycznej do liczników lokalowych,
 - wodnej do zaworów odcinających w lokalach wraz z tymi zaworami,
 - gazowej do zaworów odcinających wraz z tymi zaworami,
 - kanalizacyjnej do trójników przyłączeniowych w lokalach wraz z tymi trójnikami,
 - centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termoregulacyjnych uszkodzonych mechanicznie i grzejników zainstalowanych we własnym zakresie przez użytkownika.
7. Przeprowadzanie napraw i remontów wynikających z przeglądów i komisyjnych zaleceń pokontrolnych oraz wg potrzeb zgodnie z przyjętym planem remontowym.
8. Przeprowadzanie dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. Konserwacja i pielęgnacja zieleni.
10. Współpraca z Radą Nadzorczą z organami porządku publicznego i służbami miejskimi w celu zapewnienia czystości, spokoju i porządku.
11. Realizowanie wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie zależności od możliwości technicznych, organizacyjnych i finansowych.
12. Przyjmowanie skarg, zażaleń i wniosków od mieszkańców i użytkowników lokali w sprawach objętych niniejszych Regulaminem i szybkie reagowanie na zgłoszone problemy.

VIII. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. W przypadku pożaru, zagrożenia bezpieczeństwa mienia lub osób należy powiadomić niezwłocznie: odpowiednie służby miejskie lub organy porządku publicznego oraz Administrację Spółdzielni.
2. Za rzeczy przechowywane przez mieszkańców w komórkach mieszkańców i pomieszczeniach ogólnego użytku Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
3. Zarząd Spółdzielni może obciążyć kosztami usuwania szkód lub sprzątanego właściciela lokalu, którego mieszkańcy, użytkownicy albo osoby ich odwiedzające te szkody spowodowały.

Regulamin Porządku Domowego Statut SBM Inżynierów Byłego Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **02/11/24** z dnia 13 listopada 2024 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Traci moc Regulamin Porządku Domowego Statut SBM Inżynierów Byłego Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie, przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2013 z dnia 15 maja 2013 r.