

**REGULAMIN**  
**użytkowania lokali i porządku domowego**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie**  
**(tekst ujednolicony)**

W celu zapewnienia mieszkańcom Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” właściwych warunków zamieszkania i współżycia, jak również celem zapewnienia opieki nad mieniem spółdzielczym jakim są budynki, ich urządzenia oraz tereny osiedlowe – Rada Nadzorcza Spółdzielni, na podstawie Statutu uchwała niniejszy tekst regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego.

**I. Zasady ogólne**

**§ 1**

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlu są wspólną własnością członków Spółdzielni. Winny one być utrzymywane w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz otaczane opieką Administracji Spółdzielni i wszystkich jej mieszkańców.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Członek Spółdzielni jest odpowiedzialny , w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby z nim zamieszkałe i korzystające z jego prawa.
4. Przydzielony lokal mieszkalny lub użytkowy członek może użytkować jedynie na potrzeby własne i nie ma prawa odstępować go osobom trzecim bez zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Objęcie przydzielonego lokalu następuje po wydaniu decyzji o jego przydziale przez Zarząd Spółdzielni na piśmie i sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
6. Obejmujący w użytkowanie lokal użytkowy (sklep, dodatkową piwnicę, strych itp.) członek Spółdzielni lub osoba prawna, zawiera ze Spółdzielnią umowę najmu, określającą warunki korzystania z lokalu, wysokość czynszu oraz obowiązki wynikające z charakteru przeznaczenia lokalu.
7. W przydzielonym lokalu mieszkalnym lub użytkowym członek Spółdzielni może zajmować się działalnością zawodową o ile nie wpływa to na zniszczenie lokalu i urządzeń oraz nie jest uciążliwe dla innych mieszkańców. W każdym przypadku wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni wyrażona na piśmie.
8. Przepisy regulaminu określają prawa i obowiązki członków Spółdzielni, administracji oraz wszystkich mieszkańców osiedla spółdzielczego.

## § 2

1. Administracja Spółdzielni odpowiada za stan techniczny budynków i ich otoczenie, pomieszczenia wspólnego użytku jak korytarze, klatki schodowe, windy, korytarze piwniczne, strychy, pralnie i suszarnie domowe, place zabaw wraz z ich wyposażeniem oraz za tereny zielone przynależne do Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”.
2. Mieszkańcy Osiedla winni współdziałać z Administracją Spółdzielni, a ponadto kierując się troską o wspólne mienie spółdzielcze – zapobiegać jego niszczeniu przez innych mieszkańców i osoby prawne. O stwierdzonych wykroczeniach należy informować niezwłocznie Administrację Spółdzielni, umożliwiając jej skuteczne działanie.

## II. Podstawowe obowiązki Administracji Spółdzielni.

### § 3

Administracja Spółdzielni obowiązana jest przekazać członkowi Spółdzielni lokal mieszkalny lub użytkowy, w stanie odpowiadającym wymogom i normom techniczno-użytkowym.

### § 4

W zakresie gospodarki zasobami Administracja Spółdzielni obowiązana jest do:

1. przeprowadzania okresowych przeglądów stanu technicznego i sanitarno-porządkowego;
2. prowadzenia konserwacji budynków i ich urządzeń, dokonywania napraw bieżących oraz organizowania napraw głównych i modernizacji;
3. zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego dojścia do budynków, mieszkań, altanek śmietnikowych jak również zabezpieczenia oświetlenia korytarzy i klatek schodowych;
4. przyjmowania zgłoszeń od lokatorów dotyczących niesprawnych instalacji, urządzeń technicznych, przecieków z dachów itp. Oraz udzielanie informacji o terminie usunięcia uszkodzenia;
5. zapewnienia mieszkańcom osiedla poniższych informacji poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeniowych zawierających:
  - 5.1. spis lokatorów,
  - 5.2. nr telefonu administracji,
  - 5.3. nr telefonu Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Gazowego, Energetycznego, MPWiK, SPEC,
  - 5.4. nazwiska, imiona i adresy służb technicznych Spółdzielni oraz godziny urzędowania;
6. wyznaczenia miejsc do trzepania dywanów, chodników itp.;
7. protokolarnego odbioru mieszkań i lokali użytkowych w przypadku opuszczenia przez członka względnie najemcę;

8. utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia.

## § 5

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie konserwacji i remontów należy:

1. konserwacja i naprawa dachów, rynien, balustrad balkonowych i elewacji zewnętrznej budynków;
2. malowanie klatek schodowych oraz drzwi i okien na klatkach schodowych, w tym drzwi wejściowych oraz drzwi użytkowników od strony klatki schodowej;
3. naprawa podestów, schodów, daszków i wiatrołapów przy wejściach do budynków i lokali użytkowych;
4. białkowanie wapnem korytarzy piwnicznych, suszarni, pralni, węzłów ciepłych oraz śmietników;
5. malowanie obustronne okienek piwnicznych i strychowych oraz drzwi garażowych od zewnątrz;
6. naprawa lub wymiana pionów instalacji elektrycznej na klatkach schodowych wraz z tablicami rozdzielczymi;
7. naprawa instalacji centralnego ogrzewania;
8. naprawy lub wymiana instalacji gazowej tj. pionów i rozprawdzeń do miejsca odbioru gazu wraz z zaworem odcinającym zainstalowanym przed urządzeniem odbiorczym tj. do kuchenki i przepływowego grzejnika wody;
9. naprawa lub wymiana głównych pionów zbiorczych wodno-kanalizacyjnych przechodzących przez lokale mieszkalne, piwnice i strychy;
10. udrażnianie pionów kanalizacyjnych w przypadku ich zapchania;
11. naprawa chodników i jezdni na uliczkach osiedlowych oraz murów oporowych przy garażach wbudowanych;
12. konserwacja i remonty hydroforni i wind w wieżowcach;
13. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów;
14. przed każdym okresem zimowym naprawa drzwi wejściowych do budynków, szklenie okien na klatkach schodowych, strychach i piwnicach;
15. dbanie o należyty stan techniczny i estetyczny urządzeń zabawowych i rekreacyjnych w osiedlu;
16. czyszczenie studzienek kanalizacyjnych i udrażnianie rur spadowych z dachów oraz zabezpieczenie koszy rewizyjnych na tych rurach;
17. coroczne obligatoryjne badanie szczelności instalacji gazowej i kanałów spalinowo-wentylacyjnych.

## § 6

Wszystkie naprawy i wymiany należące do obowiązków Spółdzielni określone w § 5 dotyczą tylko naturalnego zużycia elementu lub uszkodzenia, niezawinionego przez użytkownika.

Z chwilą stwierdzenia zawinionego uszkodzenia instalacji lub innego elementu przez użytkownika lokalu, Administracja może dokonać wymiany lub naprawy tylko na jego koszt.

### § 7

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie sprzątania należy dbanie o należyty stan porządkowy i estetyczny zasobów Spółdzielni, w tym powierzchni wspólnych budynków takich jak: klatki schodowe, dźwigi, pomieszczenia wspólne (pralnie, suszarnie, strychy) korytarze piwniczne oraz tereny zewnętrzne wokół budynków. Zakres sprzątania zasobów Spółdzielni określa umowa zawarta z firmą świadczącą usługi w tym zakresie.

## III. Prawa i obowiązki użytkowników lokali

### § 8

Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyte utrzymanie i konserwację zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych pomieszczeń (sklep, garaż, piwnica, schowki) oraz używać je zgodnie z umową.

### § 9

Do obowiązków użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego w zakresie konserwacji i remontów wewnątrz lokali należy:

1. Odnowianie lokalu przez:
  - 1.1. malowanie ścian i sufitów wraz z reparacją tynków;
  - 1.2. malowanie farbą olejną drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, stolarki okiennej i pozostałych drzwi od strony wewnętrznej i zewnętrznej. Stolarka okienna i balkonowa od strony zewnętrznej powinna być malowana w kolorze białym.
2. Naprawa podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych polegająca na usunięciu uszkodzeń względnie na wymianie.
3. Dopasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymianą okuć i zamków. W razie konieczności wymiana tej stolarki na nową (architektonicznie typową w danym budynku).
4. Malowanie drzwi garażowych od wewnątrz farbą olejną oraz białkowanie ścian i sufitów wapnem.
5. Wymiana lub naprawa instalacji wodociągowych biegnących w poziomie od pionów głównych do urządzeń odbiorczych.
6. W przypadku wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych przez właściciela lokalu we własnym zakresie, otrzymuje on tylko zwrot kosztów robocizny na podstawie kosztorysu powykonawczego przez uprawnionego

pracownika Spółdzielni (po uprzednim wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółdzielni).

7. Wymiana wanny, zlewozmywaka, sedesu i umywalki wraz z zasyfonowaniem.
8. Naprawa lub wymiana odbiorczych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych tj. zawory ciepłe, zawory odcinające, wodomierze, baterie, płytki, spłuczki, deski sedesowe itp. Oraz wymiana zużytych uszczelek.
9. Usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu (np. zlewów, wanien, umywalek, misek sedesowych itp.) do pionów zbiorczych.
10. Konserwacja lub wymiana kuchni gazowej, grzejnika gazowego, termy, podgrzewacza wody. Konserwację i wymianę urządzeń gazowych wykonywać mogą wyłącznie rzemieślnicy z odpowiednimi uprawnieniami gazowymi.
11. Naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej np. przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp. oraz wymiana przewodów elektrycznych w pomieszczeniach lokalu.
12. Uszczelnianie drzwi i okien na okres zimowy w celu zabezpieczenia przed utratą ciepła.

### **§ 10**

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do likwidacji skutków niszczeń powstałych z jego winy na własny koszt.

### **§ 11**

Do obowiązków najemcy lokali użytkowych należy:

1. usuwanie uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
2. malowanie ścian i sufitów farbą klejową lub emulsyjną bądź tapetowanie, przynajmniej raz na 5 lat;
3. malowanie farbami olejnymi drzwi, okien, mebli wbudowanych, lamperii, pomieszczeń sanitarnych, grzejników, rur i innych urządzeń;
4. inne obowiązki, wynikające z zawartej umowy.

### **§ 12**

1. Zabrania się samowolnego dokonywania jakichkolwiek przeróbek budowlanych i instalacyjnych w mieszkaniach i lokalach użytkowych Spółdzielni.
2. Przy zakładaniu glazury, boazerii lub innych wykładzin ściennych wszystkie instalacje gazowe i piony wodno-kanalizacyjne muszą być prowadzone po zewnętrznej stronie.

3. Wszystkie uszkodzenia glazury i innych wykładzin spowodowane koniecznością wymiany lub usunięcia awarii obciążają użytkownika lokalu.

### § 13

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno we własnym zakresie dokonywać jakichkolwiek samowolnych podłączeń i napraw w tablicach bezpiecznikowo-rozdzielczych instalacji elektrycznej na klatkach schodowych.
2. Nie wolno dokonywać żadnych zmian i przeróbek w instalacji gazowej bez zgody dostawcy gazu i Administracji Spółdzielni.

### § 14

1. Instalowanie anten telewizyjnych i radiowych oraz wchodzenie na dach odbywać się może wyłącznie za zgodą Administracji Spółdzielni. Za wyrządzone szkody odpowiada zainteresowany użytkownik lokalu.
2. Zabrania się instalowanie w piwnicach odbiorczych urządzeń elektrycznych.

### § 15

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest płacić czynsz w terminie do dnia 25 każdego miesiąca za miesiąc bieżący. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu użytkownik obowiązany jest zapłacić odsetki.
2. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni podnajmować w części lub w całości lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, sklepu itp. (§ 1 p. 4)
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest do każdorazowego załatwiania spraw meldunkowych tj. zameldowania i wymeldowania osób wspólnie z nim zamieszkałych.

### § 16

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców oraz troskę o mienie spółdzielcze, każdy z użytkowników obowiązany jest umożliwić wejście do lokalu mieszkalnego i innych zajmowanych pomieszczeń, uprawnionym pracownikom Spółdzielni lub przedstawicielom Rady Nadzorczej, w celu sprawdzenia stanu wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu technicznego lokalu, usunięcia awarii, dokonania napraw oraz skontrolowania stanu formalnoprawnego wykorzystania lokalu.

## **IV. Czystość, porządek i estetyka w budynkach oraz ich otoczenie**

### § 17

Do obowiązków mieszkańców należy:

1. utrzymywanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz terenów osiedla w należytym stanie czystości i porządku;
2. za zanieczyszczenia spowodowane przez psy odpowiadają ich właściciele;
3. uzyskanie zgody Administracji Spółdzielni na zakładanie na budynkach i terenie osiedlowym reklam, tablic informacyjnych itp.
4. przestrzeganie przepisów statutowych i niniejszego regulaminu.

## § 18

Zabrania się:

1. zaśmiecania klatek schodowych i terenów wokół domów przez wyrzucanie odpadków, śmieci itp.
2. wrzucania do muszli klozetowych śmieci, kości, szmat, waty, podpasek higienicznych i innych nieczystości stałych;
3. wrzucania do zsyków przedmiotów mogących spowodować ich zatykanie jak np. cegieł, kamieni, opakowań, sprzętów, starej odzieży, desek, gruzu itp. oraz wylewanie materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących;
4. trzepania dywanów, pościeli, ubrań, wycieraczek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i poprzez okna. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych w godz. 8<sup>00</sup>-11<sup>00</sup> i 15<sup>00</sup> – 19<sup>00</sup>;
5. umieszczania, składowania i pozostawiania przedmiotów w pomieszczeniach ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, strychy) i na trasach komunikacji ogólnej służących ewakuacji tj. na korytarzach i klatkach schodowych;
6. palenia tytoniu na korytarzach, klatkach schodowych, w kabinach wind, pomieszczeniach ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, strychy) oraz piwnicach;
7. instalowania krat lub przegród odcinających korytarz od klatek schodowych bądź przedzielających korytarze;
8. zamykania drzwi oddzielających klatkę schodową od korytarza w sposób uniemożliwiających ich natychmiastowe otwarcie od wewnątrz bez użycia klucza.

## § 19

1. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach powinno odbywać się w sposób bezpieczny i estetyczny.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach winno być wykonywane z umiarem w sposób nie powodujący szkód u sąsiadów.

## § 20

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami oraz drzewami poleca się mieszkańcom osiedla.
2. Kwietniki przydomowe założone przez mieszkańców pod oknami powinny być utrzymywane w sposób estetyczny.

3. Z chwilą konieczności dokonania przez Administrację remontu elewacji budynku, dachu, przyłączy instalacyjnych itp. użytkownik kwietnika obowiązany jest do udostępnienia go pracownikom bez prawa dochodzenia roszczeń za ewentualne zniszczenia.
4. Kwietniki mogą być ogrodzone, lecz ogrodzenie winno być estetyczne i jednolite (np. płotek myśliwski).

## **V. Pranie i suszenie bielizny**

### **§ 21**

1. Z pralni domowej może korzystać każdy lokator domu w kolejności uzgodnionej ze społecznym opiekunem pralni, który dysponuje kluczem do pralni, za opłatą stanowiącą równowartość zużytego w trakcie prania gazu, prądu oraz wody.
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do wybuchu gazu lub porażenia prądem.
3. Po zakończeniu prania pomieszczenie należy sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu, klucz od pralni zwrócić tego samego dnia do opiekuna pralni. Opiekun obowiązany jest sprawdzić stan urządzeń pralni i zainkasować opłatę o której mowa w pkt. 1 do rozliczenia z Administracją Spółdzielni.
4. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej w celach zarobkowych.
5. Suszyć bieliznę należy w pomieszczeniach na ten cel przeznaczonych (suszarniach).
6. Wysuszoną bieliznę należy zabrać, a klucz od suszarni bezzwłocznie oddać opiekunowi.
7. Zabrania się wywieszanie mokrej bielizny (cieknącej) za oknem lub na balkonie.

## **VI. Bezpieczeństwo pożarowe**

### **§ 22**

Obowiązkiem każdego mieszkańca i użytkownika lokalu jest bezwzględne przestrzeganie przepisów o ochronie przeciwpożarowej w mieszkaniach, w pomieszczeniach użytkowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku jak piwnice, zsypy, strychy, klatki schodowe oraz w obrębie budynków mieszkalnych. Zabrania się wszystkim użytkownikom lokali i mieszkańcom:

1. Składowania materiałów łatwopalnych, w szczególności benzyny, w pomieszczeniach budynków mieszkalnych (mieszkania, balkony, loggie, piwnice, korytarze, strychy itp.);
2. Używania niesprawnych odbiorników elektrycznych i gazowych;
3. Pozostawiania bez opieki palących się kuchenek i piecyków gazowych, włączonych grzejników elektrycznych i żelazek, maszyn do szycia, pralek



automatycznych, odbiorników radiowych i telewizyjnych i innego sprzętu domowego zasilanego elektrycznie;

4. Pozostawiania dzieci bez należytej opieki.

## **VII. Zasady współżycia mieszkańców**

### **§ 23**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc, życzliwość i nie zakłócanie spokoju, jak również świadczenie sobie wzajemnej pomocy w zakresie utrzymania bezpieczeństwa mieszkań podczas wyjazdów, urlopu, pomocy ludzi starszym, chorym, potrzebującym itp.
2. W godzinach wieczornych należy zaniechać wykonywania wszelkich hałaśliwych robót domowych oraz korzystać z umiarem z aparatów radiowych, telewizyjnych, magnetofonów i innych źródeł dźwięku.
3. Na terenie domu (osiedla) obowiązuje cisza nocna w godz. 22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup>.

### **§ 24**

1. Użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność za skutki zachowania się zwierząt domowych (psów, kotów). Zwierzęta nie mogą niszczyć trawników, drzewostanu, powinny być wyprowadzane w sposób nie powodujący zagrożenia dla ludzi i innych zwierząt (psy na smyczy i w kagańcu).
2. Zabrania się wyprowadzania psów na place zabaw.
3. Właściciele zwierząt są odpowiedzialni za skutki pogryzienia lub spowodowania innych uszkodzeń ciała.
4. Każdy właściciel psa obowiązany jest do uiszczania w Administracji Spółdzielni rocznej opłaty, w wysokości ustalonej przez Radę Dzielnicy, w terminie do 31 stycznia każdego roku z góry, lub w terminie 30 dni od chwili jego nabycia.

### **§ 25**

1. Pojazdy samochodowe winny być parkowane wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
2. Zabrania się parkowania pojazdów samochodowych przy zsykach śmieci, śmietnikach, na trawnikach, placach zabaw, przy wjazdach do garaży itp.

## **VIII. Postanowienia końcowe**

### **§ 26**

1. Wszystkie uwagi, życzenia i zażalenia rozpatruje Administracja i Zarząd Spółdzielni, stosownie do zakresu swego działania i kompetencji, udzielając zainteresowanemu stosownej odpowiedzi.

2. W razie nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni ma prawo podjąć wszelkie niezbędne czynności włącznie z usunięciem przedmiotów, krat i przegród znajdujących się na pomieszczeniach ogólnego użytku i na trasach komunikacji ogólnej, a kosztami usunięcia obciążyć osoby odpowiedzialne za zaistniały stan rzeczy.
3. W razie złośliwego i uporczywego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek o ukaranie do właściwych organów bądź do Rady Nadzorczej Spółdzielni, z wnioskiem o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

### **§ 27**

1. W sprawach spornych pomiędzy mieszkańcami a Administracją oraz w sprawach nie objętych niniejszym regulaminem rozstrzyga Zarząd Spółdzielni.
2. Od decyzji Zarządu służy odwołania do Rady Nadzorczej, której decyzje w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są ostateczne.

### **§ 28**

Niniejszy regulamin zastąpił treść regulaminu zasad używania i remontów lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie z dnia 15.03.1984r.

Jednolity tekst Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w dniu 18.12.1997r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.1998r. i zawiera zmiany przyjęte Uchwałą nr 94/2016 z dnia 21 marca 2016r.