

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE STARÓWKA”

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy został opracowany w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 62 ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie .

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami, ich domownicy, najemcy lokali, wszystkie inne osoby zamieszkałe i odwiedzające lub przebywające na terenie nieruchomości spółdzielczych są zobowiązane do dbania o utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym zajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, budynków w tym ich urządzeń i instalacji, klatek schodowych, korytarzy i innych części wspólnych oraz otoczenia budynków .
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są w szczególności: 1) do utrzymywania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, suszarniach, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku; 2) do dbania o zieleń i czystość na terenie otaczającym budynki; 3) do przestrzegania zasad współżycia społecznego, a zwłaszcza do poszanowania spokoju i porządku w budynku, jak również do niezakłócania spokoju mieszkańcom w lokalach sąsiednich.

ROZDZIAŁ II. PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 3

1. Na balkonach, korytarzach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać przedmiotów, które niszczą części budynków (w tym elewacje) oraz mogą stwarzać zagrożenie dla ludzi i mienia.
2. Wyjątek stanowią wózki dziecięce, które można przechowywać w miejscach wydzielonych przez Zarząd.
3. W komórkach piwnicznych i w garażach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych lub innych, które stwarzają zagrożenie dla ludzi i mienia.
4. Zabrania się przechowywania jakichkolwiek rzeczy w korytarzach piwnic i w suszarniach.
5. Zabrania się bez zgody Zarządu samowolnego zajmowania i grodzenia terenów, klatek schodowych, korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytku.
6. Anteny zbiorcze znajdujące się na budynku powinny być bezwzględnie szanowane. Wszelkie modyfikacje dozwolone są jedynie pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody od Administracji .
7. W okresie zimowym w przypadku stwierdzenia zwisających z dachu sopli lodowych lub śniegu, należy niezwłocznie zawiadomić Administrację.
8. Na klatkach schodowych, balkonach i loggiach zabrania się trzepania dywanów.

9. Przedmioty pozostawione w częściach wspólnych (korytarze, klatki schodowe, pralnie) w sposób zagrażający bezpieczeństwu pożarowemu lub utrudniający komunikację, będą usuwane przez administrację do magazynu depozytowego. Właściciel zostanie obciążony kosztami transportu i magazynowania według cennika ustalonego przez Zarząd. Rzeczy nieodebrane przez 3 miesiące zostaną uznane za porzucone.
10. W przypadku montażu urządzeń (np. klimatyzacji, anten) bez zgody Spółdzielni lub niezgodnie z warunkami technicznymi, Spółdzielnia wezwie użytkownika do demontażu. Po bezskutecznym upływie terminu, Spółdzielnia zleci demontaż i przywrócenie elewacji do stanu pierwotnego firmie zewnętrznej, a pełnymi kosztami tej operacji (w tym kosztami ekspertyz i nadzoru) obciąży właściciela lokalu.
11. Za umieszczenie nośników reklamowych bez pisemnej zgody Spółdzielni naliczana będzie opłata za bezumowne korzystanie z elewacji w wysokości 3-krotności stawki podstawowej przewidzianej w cenniku najmu powierzchni reklamowej, naliczana za każdy rozpoczęty miesiąc ekspozycji.
12. Niezależnie od opłaty, Spółdzielnia ma prawo usunąć nielegalną reklamę na koszt właściciela lokalu/reklamodawcy.

§ 4

1. W godzinach od **22.00 do 6.00** obowiązuje zachowanie ciszy nocnej.
2. Wykonanie prac remontowych, budowlanych i innych hałaśliwych jest dozwolone w dni robocze od **8.00 do 18.00**, a w soboty od **9.00 do 14.00**. W niedziele i święta prace te są zabronione.
3. Zabrania się puszczania głośnej, słyszalnej w innych lokalach muzyki oraz głośnego słuchania radia i telewizji, zwłaszcza w porze ciszy nocnej.

§ 5

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania czystości, dbania i zachowania porządku w otoczeniu budynków i na ich terenie.
2. Zwierzęta domowe mogą być trzymane w lokalach wyłącznie pod warunkiem niezakłócania spokoju mieszkańcom oraz nie stwarzania zagrożenia.
3. Właściciele zwierząt zobowiązani są do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta domowe na terenach wspólnych.
4. Na klatkach schodowych, w suszarniach, w piwnicach, windach, na balkonach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku obowiązuje bezwzględny zakaz palenia wyrobów tytoniowych oraz e-papierosów.

§ 6 Korzystanie z pralni i suszarni

1. Osoby korzystające z pralni spółdzielczej są zobowiązane do utrzymywania w niej czystości i dbania o porządek. Zabrania się pozostawiania ubrań na podłodze.
2. Każda pralka i suszarka znajdująca się w pralni musi być trwale i czytelnie oznaczona numerem lokalu, do którego należy.
3. Administracja Spółdzielni ma prawo do usunięcia z pomieszczenia pralni: a) pralek i suszarek, których właściciela nie można ustalić (brak oznaczenia numerem lokalu), b) wszelkich przedmiotów niebędących odzieżą, środkami czystości lub suszarkami do ubrań.

4. Kosztami usunięcia i utylizacji przedmiotów, o których mowa w ust. 3, obciąża się właściciela lokalu, jeżeli jego ustalenie będzie możliwe w toku czynności sprawdzających.
5. Ze względu na moc instalacji elektrycznej w budynkach Długa 19, Schillera 4 i 6 jednocześnie można używać maksymalnie dwóch urządzeń.

ROZDZIAŁ III. UTRZYMANIE TECHNICZNE LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH

§ 7

1. O stwierdzonych awariach urządzeń i instalacji stanowiących własność Spółdzielni należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.
2. **Na koszt Spółdzielni naprawie i konserwacji podlegają:**
 - o instalacje doprowadzające media do zaworów odcinających łącznie;
 - o instalacje elektryczne do liczników elektrycznych łącznie;
 - o instalacje gazowe do liczników gazowych łącznie;
 - o przewody wentylacji grawitacyjnej;
 - o zabezpieczenia przeciwpożarowe;
 - o piony zbiorcze kanalizacyjne;
 - o dźwigi (windy);
 - o anteny zbiorcze;
 - o domofony.
3. **Na koszt właściciela lokalu naprawie i konserwacji podlegają:**
 - o wszystkie instalacje znajdujące się za zaworem odcinającym lub licznikiem (w głąb mieszkania);
 - o urządzenia techniczno-sanitarne (baterie, miski ustępowe, wanny) łącznie z ich wymianą;
 - o przewody odpływowe od urządzeń aż do pionów (w tym udrażnianie rur na tym odcinku);
 - o stolarka okienna i drzwiowa.

§ 8 Balkony i Loggie

1. Balkony, tarasy i loggie stanowią element konstrukcyjny i elewacyjny budynku, a jednocześnie służą do wyłącznego użytku właścicieli przyległych lokali. W związku z tym ustala się następujący podział obowiązków w zakresie ich utrzymania i remontów :
2. **Do obowiązków Spółdzielni (finansowanych z funduszu remontowego) należy:**
 - a) Remont i konserwacja płyty konstrukcyjnej balkonu/loggii (elementy żelbetowe); b) Wykonanie i naprawa izolacji przeciwwilgociowej płyty balkonowej (pod wylewką); c) Remont, konserwacja i malowanie balustrad i barierok zewnętrznych (jako elementów wpływających na bezpieczeństwo i estetykę elewacji); d) Naprawa i wymiana zewnętrznych obróbek blacharskich (okapników), chroniących elewację przed zaciekaniem; e) Remont elewacji budynku w obrębie balkonu (tynek zewnętrzny).
3. **Do obowiązków Użytkownika lokalu (finansowanych ze środków własnych) należy:** a) Utrzymanie i konserwacja posadzki balkonu (płytki ceramiczne, gres, terakota, deski kompozytowe itp.) oraz wylewki cementowej stanowiącej podłoże pod

posadzkę, w stanie technicznym zabezpieczającym płytę konstrukcyjną przed przesiekaniem wody; b) Malowanie ścian i sufitów wewnątrz wnęki balkonowej (loggii) oraz wewnętrznej strony balustrad pełnych (murowanych/betonowych); c) Utrzymywanie drożności odpływów wody opadowej z balkonu; d) Usuwanie na bieżąco śniegu, lodu i zanieczyszczeń z powierzchni balkonu; e) Konserwacja i malowanie stolarki okiennej i drzwiowej wychodzącej na balkon .

4. **Postanowienia dodatkowe:** a) W przypadku konieczności przeprowadzenia przez Spółdzielnię remontu kapitalnego konstrukcji balkonu (płyty), Spółdzielnia przywraca balkon do stanu surowego (wylewka betonowa wraz z izolacją). Odtworzenie warstwy wykończeniowej (np. położenie nowych płytek) leży po stronie Użytkownika lokalu . b) Szkody w mieniu Spółdzielni (np. zalanie elewacji, korozja zbrojenia płyty) powstałe na skutek nieszczelnej posadzki balkonowej Użytkownika lub braku dbałości o odpływ wody, będą usuwane na koszt Użytkownika lokalu.

§ 9 Gospodarka ciepła

Użytkownicy lokali zobowiązani są do racjonalnego i oszczędnego korzystania z energii cieplnej, co polega w szczególności na:

1. **Prawidłowym wietrzeniu lokalu:** a) Wietrzenie powinno odbywać się w sposób krótki i intensywny (przy szeroko otwartych oknach), po uprzednim zamknięciu zaworów termostatycznych. b) Zabrania się długotrwałego pozostawiania okien w pozycji uchylonej w okresie grzewczym przy włączonym ogrzewaniu, co prowadzi do wychładzania bryły budynku i nieefektywnej pracy podzielników/liczników.
2. **Właściwej eksploatacji zaworów i grzejników:** a) Zabrania się zasłaniania grzejników i głowic termostatycznych meblami, grubymi zasłonami lub obudowami, co uniemożliwia prawidłowy odczyt temperatury przez głowicę i cyrkulację ciepła w pomieszczeniu. b) W przypadku dłuższej nieobecności w lokalu, użytkownik zobowiązany jest do pozostawiania zaworów w pozycji zapewniającej minimalną temperaturę technologiczną (oznaczenie „śnieżynka” lub cyfra 1), chroniącą instalację przed zamarznięciem.
3. **Zachowaniu temperatury minimalnej:** Ze względu na ochronę substancji budynku przed zawilgoceniem i zagrzybieniem, a także w celu uniknięcia zjawiska przenikania ciepła z lokali sąsiednich, użytkownik nie powinien dopuszczać do spadku temperatury wewnątrz lokalu poniżej 16°C.
4. **Dbłości o części wspólne:** Użytkownicy zobowiązani są do zamykania drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz okien na klatkach i w piwnicach w okresie grzewczym.
5. W przypadku posiadania podzielników kosztów ciepła, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność (w tym odpowiedzialność finansową i prawną) za ich uszkodzenie, nieautoryzowaną modyfikację lub zdjęcie plomb.

§ 10 Dostęp do instalacji

W przypadku trudności w dostępie do instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i wentylacyjnej np. ze względu na boazerię, glazurę, tynk lub meble, jak również dokonania zmian w przebiegu tej instalacji w stosunku do projektu, koszty naprawy bądź konserwacji instalacji na tych odcinkach obciążają użytkownika .

ROZDZIAŁ IV. REMONTY I ZMIANY TECHNICZNE

§ 11

1. Przebudowa lokalu lub zmiany konstrukcyjne, w odniesieniu do ścian działowych, ścian nośnych lub powodujące zmiany w jego układzie funkcjonalnym oraz wymiana okien z zachowaniem ich kolorystyki mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu i zachowaniem przepisów Prawa budowlanego.
2. W przypadku naruszenia zasady o jakiej mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni może żądać przywrócenia w wyznaczonym terminie lokalu do stanu pierwotnego na koszt właściciela oraz zastosować sankcje przewidziane w Statucie .
3. Użytkownik lokalu nie może na zewnątrz lokalu dokonywać jakichkolwiek napraw urządzeń i instalacji technicznych. O uszkodzeniu należy powiadomić Biuro Spółdzielni .
4. Pracownicy Spółdzielni są upoważnieni do kontroli urządzeń i instalacji w lokalach.

§ 12 Wentylacja i Kominy

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania w należytym stanie technicznym wewnętrznych instalacji gazowych, grzewczych, spalinowych i wentylacyjnych, w tym krutek wentylacyjnych, oraz do dokonywania ich regularnej konserwacji .
2. Kategorycznie zabrania się samowolnej ingerencji w przewody kominowe (dymowe, spalinowe, wentylacyjne) oraz podłączania mechanicznych urządzeń wyciągowych (w tym okapów kuchennych z wentylatorem) do przewodów wentylacji grawitacyjnej.
3. Właściciel/Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal Zarządowi lub upoważnionym służbom (kominarze, serwisanci) w celu przeprowadzenia obowiązkowych okresowych kontroli technicznych oraz usunięcia awarii lub nieprawidłowości .
4. W przypadku stwierdzenia przez uprawnione służby nieprawidłowości wynikających z winy Użytkownika, jest on zobowiązany do ich usunięcia w terminie wyznaczonym przez Zarząd. Po bezskutecznym upływie terminu, Zarząd może zlecić wykonanie prac zastępczo na koszt Użytkownika .

§ 13 Klimatyzacja

1. Montaż zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych jest dozwolony wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni określającej warunki techniczne montażu.
2. Zabrania się montażu jednostek zewnętrznych bezpośrednio na elewacji budynku (ścianach zewnętrznych).
3. Jednostki zewnętrzne mogą być montowane wyłącznie: a) na posadzce balkonu lub loggii, w sposób niewykraczający poza obrys balustrady, b) na kratce balkonowej lub w świetle okna c) na dachu budynku – w przypadkach uzasadnionych technicznie i za zgodą Zarządu.
4. Użytkownik zobowiązany jest do odprowadzenia skroplin do wnętrza własnego lokalu.
5. Inny sposób odprowadzania skroplin musi być ustalony z Zarządem Spółdzielni.

§ 14 Szyldy i Reklamy

1. Umieszczanie jakichkolwiek nośników reklamowych, szyldów, banerów oraz urządzeń na elewacji budynku, balustradach balkonowych oraz zewnętrznych parapetach wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i wniesienia stosownych opłat ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku lokali użytkowych, materiały reklamowe i szyldy informujące o działalności powinny być dostosowany wielkością i formą do charakteru architektonicznego budynku i umieszczone w miejscu do tego wyznaczonym przez Spółdzielnię.

ROZDZIAŁ V. ADMINISTRACJA I POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Użytkownik lokalu w razie konieczności wyjazdu na okres dłuższy niż 30 dni ma obowiązek pozostawić adres i telefon do osoby, która w razie awarii mogłaby otworzyć lokal. W przeciwnym razie Zarząd może zastosować w ostateczności § 47 Statutu Spółdzielni.
2. Użytkownika lokalu obciążają koszty usuwania zniszczeń powstałych z winy jego bądź zaniechania lub nieprawidłowe wykonanie przez niego napraw i konserwacji.
3. W przypadku wynajęcia mieszkania, członek Spółdzielni lub właściciel lokalu niebędący członkiem obowiązany jest powiadomić o tym Spółdzielnię i zgłosić liczbę osób przewidzianych do zamieszkania oraz podać swój aktualny adres i telefon.

§ 16

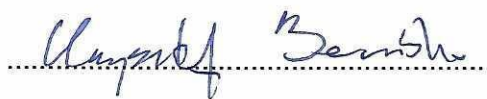
1. W przypadku opuszczenia lokalu przez członka lub najemcę, przejęcie następuje protokólnie. Protokół podpisują członek lub najemca oraz przedstawiciel Zarządu Spółdzielni.
2. Objęcie lokalu następuje również na podstawie protokołu, który podpisują członek lub najemca z jednej strony, a z drugiej przedstawiciel Zarządu Spółdzielni.
3. Protokoły, o których mowa w ust. 1 i 2, powinny określać liczbę pomieszczeń, powierzchnię użytkową, wyposażenie lokalu w urządzenia, ich stan techniczny i stopień zużycia.

§ 17

Zarząd Spółdzielni może zastosować sankcje przewidziane w Prawie Spółdzielczym i Statucie Spółdzielni, aż do sądowej licytacji lokalu włącznie, w stosunku do użytkowników naruszających niniejszy Regulamin.



(Przewodniczący Rady Nadzorczej)



(Sekretarz Rady Nadzorczej)

2-ca

UCHWAŁA NR 1 / 2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie z dnia 09.02.2026 r.

w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego Regulaminu Porządku Domowego

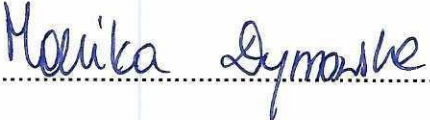
Na podstawie § 62 ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się tekst jednolity Regulaminu Porządku Domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w brzmieniu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin Porządku Domowego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za 6 osób.



(Przewodniczący Rady Nadzorczej)



(Sekretarz Rady Nadzorczej)

z-cz