

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”

Regulamin porządku domowego
w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”

- tekst jednolity -

Warszawa, kwiecień 2023 r.

§ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Pojęcia użyte w niniejszym Regulaminie oznaczają:
 - a) **Spółdzielnia** – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ochota”,
 - b) **Administracja** – Administracja Osiedla Jadwisin lub Administracja Osiedla Gorlicka,
 - c) **Regulamin** – niniejszy Regulamin porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”,
 - d) **Użytkownik** – członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze prawo do Lokalu, Garażu wolnostojącego lub Miejsca postojowego w Garażu wielostanowiskowym, prawo odrębnej własności Lokalu, Garażu wolnostojącego lub prawo współwłasności Garażu wielostanowiskowego wraz z prawem do korzystania z Miejsca postojowego w Garażu wielostanowiskowym, a także osoby wspólnie zamieszkujące z ww. osobami, najemca, podnajemca oraz inne osoby czasowo korzystające z Lokalu, Garażu wolnostojącego lub Garażu wielostanowiskowego lub Miejsca postojowego w Garażu wielostanowiskowym oraz inne osoby faktycznie korzystające z Lokali lub Garaży wolnostojących lub wielostanowiskowych w zasobach Spółdzielni, w tym również bez tytułu prawnego,
 - e) **Nieruchomość** – grunt zabudowany co najmniej jednym Budynkiem,
 - f) **Budynek** – budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno – użytkowy trwale związany z gruntem,
 - g) **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, pracownia,
 - h) **Garaż wielostanowiskowy** – lokal użytkowy lub pomieszczenie stanowiące część Nieruchomości wspólnej, położone w Budynku, przeznaczone do parkowania pojazdów,
 - i) **Garaż wolnostojący** – Budynek wolnostojący przeznaczony do parkowania pojazdu,
 - j) **Miejsce postojowe** – miejsce postojowe naziemne, położone na terenie (zewnątrznym) Nieruchomości lub usytuowane w Garażu wielostanowiskowym w Budynku,
 - k) **Pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową Lokalu w granicy Nieruchomości, np. piwnica, komórka lokatorska,
 - l) **Roboty budowlane** – wszelkie prace budowlane w Lokalu, Pomieszczeniu przynależnym lub w pomieszczeniu będącym częścią Nieruchomości wspólnej, przekazanym do wyłącznego korzystania przez Użytkownika, inne niż bieżąca konserwacja, polegające w szczególności na przebudowie, montażu lub remoncie,
 - m) **Nieruchomość wspólna** – grunt oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku przez Użytkowników, w szczególności dach, elewacja, loggie, balkony, tarasy, ogródki, tereny zielone, korytarze, hole, korytarze piwniczne, klatki schodowe, windy, wózkownie, rowerownie, pralnie, suszarnie, pomieszczenia śmietników itp. - z wyłączeniem pomieszczeń, co do których zawarto umowy najmu z poszczególnymi Użytkownikami,
 - n) **Ogródek** – zlokalizowany na Nieruchomości wspólnej, ogrodzony teren, przylegający do Lokalu znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej (parterze) Budynku, przeznaczony do korzystania przez Użytkownika Lokalu, do którego przylega lub Użytkownika innego Lokalu w Budynku,

o) **Statut** – statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”.

2. Podstawę opracowania niniejszego Regulaminu stanowią:

- a) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02 wraz z późniejszymi zmianami),
- b) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych oraz Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836 z dnia 1999.09.09 wraz z późniejszymi zmianami),
- c) Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 2021.12.20 wraz z późniejszymi zmianami),
- d) Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”,
- e) Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy przyjęty uchwałą Nr LXV/2148/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 09 czerwca 2022 r., obowiązujący od dnia 01 lipca 2022 r.

3. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Użytkowników i mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa i czystości na Nieruchomości wspólnej, a także zapewnienie warunków zgodnego współżycia wszystkich Użytkowników.

4. Postanowienia Regulaminu stosuje się do wszystkich Użytkowników Nieruchomości, które pozostają w zarządzie Spółdzielni, z wyłączeniem Nieruchomości, w których powstała wspólnota mieszkaniowa, która dokonała uchwalenia własnego regulaminu porządku domowego.

§ 2

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

2.1. ZASADY OGÓLNE

1. Wszyscy Użytkownicy zobowiązani są szanować i chronić mienie, o którym mowa w § 1 ust. 3 Regulaminu, dbać o jego estetykę oraz korzystać z niego zgodnie z zasadami współżycia społecznego.
2. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za przestrzeganie Regulaminu przez siebie oraz swoich gości i inne osoby korzystające z Lokalu zajmowanego przez danego Użytkownika.
3. Jeżeli Użytkownik wykracza w sposób rażący lub uporczywy 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.

4. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za spowodowane przez siebie szkody w mieniu, o którym mowa w § 1 ust. 3 Regulaminu, w tym, ponoszą wszelkie koszty usunięcia szkód i skutków zdarzeń przez siebie spowodowanych.
5. W razie zniszczenia mienia, Spółdzielnia wezwie sprawcę szkody, w przypadku jeśli zostanie on bezspornie ustalony, do jej likwidacji, ustalając termin wykonania prac, a po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia samodzielnie zlikwiduje szkodę na koszt sprawcy. Niezależnie od postanowień zdania poprzedzającego, Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie na drodze sądowej oraz do zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach lub przestępstwach.

2.2. SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Użytkownik zobowiązany jest:
 - a) utrzymywać Lokal oraz Pomieszczenie przynależne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, tak aby nie utrudniać korzystania z innych Lokali przez innych Użytkowników,
 - b) przestrzegać porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego,
 - c) korzystać z Lokalu w sposób nieutrudniający korzystania z innych Lokali przez innych Użytkowników,
 - d) współdziałać ze Spółdzielnią i innymi Użytkownikami w utrzymaniu Nieruchomości wspólnej w należyтым stanie.
2. Użytkownik ma obowiązek każdorazowo zgłaszać do Spółdzielni liczbę osób zamieszkujących w Lokalu oraz informować Spółdzielnię o zmianach w tym zakresie.
3. Użytkownik powinien informować Spółdzielnię o zmianach w zakresie prawa własności Lokalu.
4. Użytkownik zobowiązany jest do podania Spółdzielni aktualnego numeru telefonu oraz adresu do korespondencji.
5. Użytkownik Lokalu ma obowiązek utrzymywania numeru porządkowego Lokalu na drzwiach wejściowych do Lokalu. W przypadku samodzielnego usunięcia przez Użytkownika numeru porządkowego Lokalu, Spółdzielnia uprawniona jest do samodzielnego zamieszczenia numeru na drzwiach Lokalu oraz obciążenia Użytkownika związanymi z tym kosztami.
6. Spółdzielnia jest uprawniona do udzielania informacji dotyczących danego Lokalu wyłącznie osobom posiadającym prawo do danego Lokalu lub posiadającym stosowne pełnomocnictwo udzielone przez osobę uprawnioną do Lokalu.
7. Użytkownik ma obowiązek przestrzegać ciszy nocnej od godziny 22.00 do godziny 6.00 następnego dnia. W trakcie ciszy nocnej nie wolno w szczególności:
 - a) nastawiać głośno urządzeń audio i video,

- b) używać sprzętu mechanicznego (wiertarek, odkurzaczy itp.),
 - c) wykonywać prac domowych oraz remontów powodujących hałas,
 - d) zachowywać się głośno.
8. Zabrania się hodowli zwierząt egzotycznych oraz ras niebezpiecznych na terenie całego Budynku i Nieruchomości wspólnej.
9. W Lokalach można trzymać zwierzęta inne niż wskazane w ust. 8 powyżej, pod warunkiem poddania ich obowiązkowym szczepieniom, jeżeli wymagają tego przepisy prawa oraz pod warunkiem przestrzegania zasad bezpieczeństwa sanitarno – porządkowego, tj. w szczególności:
- a) trzymane w Lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz zakłócać spokoju i wypoczynku innych Użytkowników,
 - b) psy należy wyprowadzać na smyczy, a psy agresywne również w kagańcu,
 - c) zabrania się wprowadzać zwierzęta na place zabaw dla dzieci,
 - d) osoby opiekujące się zwierzęciem zobowiązane są każdorazowo do niezwłocznego usunięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta,
 - e) za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich opiekunowie,
 - f) zabrania się przetrzymywania zwierząt w miejscach innych niż Lokal mieszkalny.
10. Zabrania się dokarmiania ptaków na terenie Nieruchomości w sposób inny niż za pomocą karmników umieszczanych przez Administrację w miejscach bezpiecznych dla ptaków oraz dla Użytkowników.
11. Do obowiązków Użytkowników należy uprzątnięcie z użytkowanych przez nich pomieszczeń w Budynku, padłych zwierząt np. szczurów, myszy itp.

2.3. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW 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. Wszelkiego rodzaju Roboty budowlane w Lokalu lub w Pomieszczeniu przynależnym, do którego Użytkownikowi nie przysługuje prawo własności oraz w pomieszczeniu będącym częścią Nieruchomości wspólnej, przekazanym do wyłącznego korzystania przez Użytkownika, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Koszt wykonania projektów, ekspertyz, opinii oraz uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń związanych z wykonywaniem ww. prac ponosi Użytkownik. Do Spółdzielni należy dostarczyć: oryginał (w 1 egz.) ww.

dokumentacji - przed rozpoczęciem prac oraz oryginał dokumentacji powykonawczej (w 1 egz.) - po ich zakończeniu.

3. Wszelkiego rodzaju Roboty budowlane w Lokalu lub w Pomieszczeniu przynależnym, do którego Użytkownikowi przysługuje prawo własności, o ile zmiany te ingerują w elementy Nieruchomości wspólnej lub w elementy konstrukcyjne, nośne, instalację wodno – kanalizacyjną, gazową lub wentylacyjną itd., każdorazowo wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Koszt wykonania projektów, ekspertyz, opinii oraz uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń związanych z wykonywaniem ww. prac ponosi Użytkownik. Do Spółdzielni należy dostarczyć: oryginał (w 1 egz.) ww. dokumentacji - przed rozpoczęciem prac oraz oryginał dokumentacji powykonawczej (w 1 egz.) - po ich zakończeniu.
4. W przypadku prowadzenia Robót budowlanych w Lokalu, Użytkownik Lokalu ma obowiązek zabezpieczyć części wspólne Budynku, w tym kabinę dźwigu osobowego, z którego korzysta w związku z prowadzeniem prac, przed zniszczeniem lub zabrudzeniem, jak również zobowiązany jest do ich regularnego sprzątania w toku prowadzenia prac remontowych. W przypadku niezastosowania się do obowiązków określonych w niniejszym ustępie, Użytkownik, w którego Lokalu prowadzone są prace, zostanie obciążony (a w przypadku kilku Użytkowników Lokalu, zostaną oni obciążeni solidarnie) kosztami sprzątania zabrudzonych, w wyniku Robót budowlanych, części wspólnych Budynku, a w przypadku ich uszkodzenia – kosztami naprawy.
5. Za wszelkie szkody powstałe w wyniku prowadzonych Robót budowlanych, odpowiedzialność wobec Spółdzielni, innych Użytkowników, jak również osób trzecich, ponosi Użytkownik Lokalu, w którym prowadzone były te Roboty budowlane.
6. Likwidacja lub zmiana lokalizacji grzejników, jak również przebudowa instalacji centralnego ogrzewania, każdorazowo wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni oraz dokonywane są na następujących zasadach:
 - a) Użytkownik ponosi koszty każdorazowego spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, a także wymiany elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania, w przypadku, gdy grzejnik jest w niego wyposażony,
 - b) prace związane z przebudową instalacji centralnego ogrzewania oraz wymianą lub likwidacją grzejnika w Lokalu wykonywane są poza sezonem grzewczym, a spuszczenie wody nie może trwać dłużej niż 24 godziny,
 - c) Użytkownik ponosi wszelkie koszty związane z przeniesieniem lub wymianą grzejnika, jeżeli stan techniczny grzejnika jest dobry i nie kwalifikuje się on do wymiany, a wymieniany jest z inicjatywy Użytkownika; Użytkownik bierze również na siebie odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku niewłaściwego wykonania zleconych samodzielnie przez Użytkownika prac w ww. zakresie,
 - d) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za skutki likwidacji grzejnika na życzenie Użytkownika, w szczególności za ewentualne niedogrzenie czy zagrzybienie Lokalu,

- e) szczegółowe zasady montażu i wymiany podzielnika kosztów ogrzewania określa „Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni”.
6. Wszystkie Roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 7. Roboty budowlane powinny być prowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych Użytkowników, w dni powszednie, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00 – 18.00, a w soboty w godzinach 10.00 – 14.00, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Polsce.
 8. Użytkownik Lokalu, w którym prowadzone są Roboty budowlane, zobowiązany jest usuwać wszelkie odpady budowlane we własnym zakresie i na własny koszt. Miejsce składowania odpadów należy ustalić z Administracją. Zabrania się usuwania odpadów budowlanych do zwykłych kontenerów na śmieci. W przypadku uszkodzenia nawierzchni utwardzonej (chodnik, ulica, podjazd itp.) lub zniszczenia terenu zielonego w wyniku ustawienia kontenera, Użytkownik, na którego zlecenie kontener ustawiono, ponosi wszelkie koszty naprawy nawierzchni lub rekultywacji terenu zielonego.
 9. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone wobec Spółdzielni, innych Użytkowników i osób trzecich, które powstały w wyniku prowadzonych Robót budowlanych.
 10. Szczegółowe zasady prowadzenia Robót budowlanych, obowiązujące w Spółdzielni, zawarte zostały w Załączniku nr 3 do Regulaminu.
 11. Użytkownik ma obowiązek udostępniania Lokalu Spółdzielni na każde uzasadnione wezwanie, w szczególności, w przypadku:
 - a) konieczności dokonania odczytu urządzeń pomiarowych, w które wyposażony jest Lokal,
 - b) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika,
 - d) jeżeli Lokal wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię.
 12. Spółdzielnia zobowiązana jest każdorazowo zawiadomić Użytkowników o terminie wykonania przeglądów lub odczytów w Lokalach. Za skuteczne powiadomienie uważa się ogłoszenie umieszczone na tablicy ogłoszeń, na drzwiach wejściowych lub w dźwigu osobowym w danej Nieruchomości. Dodatkowo Informacja o terminach dokonania przeglądów może być umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku nieudostępnienia Lokalu przez jego Użytkownika w dwóch kolejnych terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, o kolejnym terminie przeglądu Spółdzielnia poinformuje Użytkownika indywidualnie, w formie pisemnej,

za pomocą pisma przesłanego na wskazany przez Użytkownika adres korespondencyjny. Jeżeli również w tym terminie Użytkownik nie udostępni Lokalu, ma on obowiązek wykonać przegląd we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie nie dłuższym niż 14 dni licząc od daty odebrania indywidualnej korespondencji, o której mowa w zdaniu poprzednim. Protokół z wykonanego przeglądu Użytkownik ma obowiązek przekazać do Spółdzielni. W przypadku nieprzekazania do Spółdzielni protokołu z wykonanego przeglądu w ww. terminie, Spółdzielnia dokonuje zgłoszenia braku przeglądu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

13. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić Lokal lub inne pomieszczenie, którego to dotyczy, w celu usunięcia awarii lub jej zabezpieczenia, a jeżeli Użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, Spółdzielnia lub osoby przez nią upoważnione mają prawo wejść do Lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - również w jej obecności. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność Użytkownika, Spółdzielnia ma obowiązek zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
14. Użytkownik ma obowiązek założenia, wymiany oraz czyszczenia kratki wentylacyjnych w Lokalu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za niewłaściwie zamontowane kratki wentylacyjne, które wypadły, np. podczas przeglądów kanałów wentylacyjnych.
15. W celu poprawienia cyrkulacji i wymiany powietrza w Lokalach oraz niedopuszczenia do powstania zjawiska zagrzybienia ścian, zaleca się wykonanie przez Użytkownika rozszczelnienia stolarki okiennej lub założenie odpowiednich nawiewników (dotyczy głównie okien systemu PCV).
16. Użytkownik Lokalu zobowiązany jest do:
 - a) konserwacji, naprawy i ewentualnej wymiany stolarki okiennej w Lokalu we własnym zakresie i na własny koszt,
 - b) konserwacji, naprawy i ewentualnej wymiany drzwi zewnętrznych do Lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

Zasady wymiany drzwi i okien w Lokalach w zasobach Spółdzielni określono w Załączniku nr 3 do Regulaminu.

17. Zabrania się montowania w Lokalach, bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, urządzeń, które mogą wpływać niekorzystnie na wentylację w Budynku - w szczególności wentylatorów, wyciągów (np. okapów kuchennych) - w zbiorczych kanałach wentylacji grawitacyjnej oraz kratkach wentylacyjnych w pomieszczeniach łazienki lub WC. Powyższe dotyczy również Budynków wyposażonych w wentylację mechaniczną. W przypadku stwierdzenia, że zagrzybienie Lokalu mieszkalnego powstało na skutek braku trwałej wymiany powietrza, w wyniku naruszenia ww. zakazu przez Użytkownika, Użytkownik jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt dokonać likwidacji zagrzybienia oraz wszelkich innych szkód powstałych z tego tytułu.

18. Zmiana przeznaczenia Lokalu z mieszkalnego na użytkowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni i właściwego organu administracji określonego ustawą Prawo budowlane, a także innych organów administracji, jeżeli wymagają tego właściwe przepisy prawa.
19. Działalność prowadzona w Lokalu nie może być uciążliwa dla pozostałych Użytkowników danego Budynku i Budynków sąsiednich. W przypadku powtarzających się skarg na uciążliwość prowadzonej działalności, Spółdzielnia ma prawo cofnąć zgodę na zmianę przeznaczenia Lokalu.
20. Zabrania się naruszania elementów konstrukcyjnych i usztywniających Budynku (ścian, stropów, słupów, belek, podciągów).
21. Zasady wykonania zabudowy lub okratowań w oknach, na balkonach, tarasach lub loggiach określa Załącznik nr 3 do Regulaminu.
22. Obudowa ścian w Lokalu glazurą lub innymi okładzinami, winna być wykonana w sposób umożliwiający swobodny dostęp do wykonywania napraw i wymiany instalacji oraz urządzeń sanitarnych, wodnych, gazowych i elektrycznych. W przypadku wykonania przez Użytkownika stałej zabudowy szachtu instalacyjnego lub zbyt małej rewizji uniemożliwiającej wymianę instalacji lub wodomierza, Użytkownik zobowiązany jest dokonać demontażu zabudowy we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku powstania awarii, powodującej konieczność demontażu wykonanej zabudowy w celu dostania się przez Spółdzielnię do danej instalacji, Spółdzielnia nie będzie ponosiła odpowiedzialności za jej demontaż.
23. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego lub Internetu w innych Lokalach.
24. Zabrania się instalowania dodatkowego oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych i gospodarczych bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
25. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zgłaszać do Spółdzielni (właściwej Administracji) lub odpowiedniego pogotowia awaryjnego (telefony kontaktowe oraz alarmowe podane są w gablotach na klatkach schodowych w każdym Budynku), wszelkie zakłócenia w dostawie mediów do Lokalu.
26. W razie stwierdzenia, że stan techniczno-sanitarny Lokalu (lub innego pomieszczenia), będącego własnością Spółdzielni, przekazanego do korzystania przez Użytkownika, jest nieodpowiedni, Spółdzielnia wezwie Użytkownika do doprowadzenia go do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin. W przypadku niedoprowadzenia Lokalu lub pomieszczenia do należytego stanu w wyznaczonym terminie, prace porządkowe będą wykonane na koszt danego Użytkownika.

§ 3

ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

3.1. ZASADY OGÓLNE

1. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z Nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej innym Użytkownikom.
2. Wszyscy Użytkownicy zobowiązani są przeciwdziałać przypadkom kradzieży, wandalizmu czy uszkodzenia Nieruchomości wspólnej i powinni zgłaszać dostrzeżone przez siebie przypadki ww. działań lub ich usiłowania, Policji lub Straży Miejskiej oraz Spółdzielni.

3.2. SZCZEGÓŁOWE ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

1. Mając na uwadze obowiązujące przepisy przeciwpożarowe, bezwzględnie zabrania się umieszczania przedmiotów (np. opakowań, mebli, sprzętu sportowego, elementów wystroju lub wyposażenia mieszkań, w tym kwiatów, rowerów, wózków, hulajnóg, w tym również z napędem elektrycznym) na drogach komunikacyjnych ogólnych służących celom ewakuacji (klatki schodowe, korytarze, korytarze piwniczne itp.) oraz w innych miejscach, w których może to utrudnić gaszenie pożaru (suszarnie, pralnie itp.).
2. Zabrania się składowania materiałów łatwopalnych, żrących, toksycznych, o nieprzyjemnym zapachu i innych podobnych materiałów oraz substancji na Nieruchomości wspólnej oraz w Pomieszczeniach przynależnych, Garażach wolnostojących, Garażach wielostanowiskowych, komórkach lokatorskich, na tarasach, loggiach, balkonach, w ogródkach, piwnicach itp.
3. W przypadku nieprzestrzegania zakazów określonych w ust. 1 lub 2 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia wezwie osoby odpowiedzialne za pozostawienie przedmiotów, materiałów lub substancji, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, do ich niezwłocznego usunięcia w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, nie dłuższym niż 7 dni. Wezwanie będzie miało formę ogłoszenia umieszczonego w Budyńku w widocznym miejscu, a jeżeli osoba odpowiedzialna jest znana Spółdzielni – wezwanie to zostanie także skierowane bezpośrednio do tej osoby, na jej adres korespondencyjny.
4. W przypadku niezastosowania się przez osobę odpowiedzialną za pozostawienie przedmiotów, materiałów lub substancji, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, do wezwania, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia usunie pozostawione przedmioty, materiały lub substancje na koszt i ryzyko tej osoby. Usunięte zgodnie z postanowieniami zdania poprzedzającego, przedmioty, materiały lub substancje będą składowane przez Spółdzielnię przez okres 30 dni. W przypadku braku ich odbioru w terminie, zostaną one zutyliczowane lub wykorzystane w inny sposób. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenie przedmiotów, materiałów lub substancji powstałe podczas ich usuwania lub magazynowania.

5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za przedmioty pozostawione na Nieruchomości wspólnej z naruszeniem ust. 1 i 2 powyżej. Ponadto, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome pozostawione przez Użytkowników w Lokalach, Garażach wolnostojących, Garażach wielostanowiskowych, komórkach lokatorskich, piwnicach, na tarasach, loggiach, balkonach, w ogródkach, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania itp.
6. W częściach wspólnych Budynku zabrania się bezwzględnie: palenia papierosów (także elektronicznych), spożywania alkoholu lub środków odurzających, używania otwartego ognia, a także korzystania z grilla.
7. Zabrania się zabaw dzieci w miejscach do tego nieprzeznaczonych, tj. na korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, podjazdach dla osób niepełnosprawnych, w Garażach wolnostojących, Garażach wielostanowiskowych itp. Za naruszenie zakazów przewidzianych w niniejszym ustępie, a także zachowania dzieci powodujące powstanie szkody w Nieruchomości wspólnej, odpowiadają rodzice dzieci lub ich opiekunowie prawni.
8. Umieszczanie na Nieruchomości wspólnej: plakatów, ogłoszeń, reklam, szyldów, indywidualnych anten, klimatyzatorów, sygnalizacji alarmowej, kamer, zewnętrznych markiz, zadaszeń, rolet antywłamaniowych lub siatek oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji Budynku lub Nieruchomości, dopuszczalne jest wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Zasady montażu klimatyzatorów obowiązujące w Spółdzielni zawarte są w Załączniku nr 2 do Regulaminu.
9. Zabrania się dokonywania w Nieruchomości wspólnej, zmian w układzie funkcjonalno – przestrzennym, konstrukcyjnym, w tym zmian w elewacji lub w innym zakresie mającym wpływ na wygląd Nieruchomości wspólnej, bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni oraz właściwych organów administracji, jeżeli zgoda danego organu jest wymagana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
10. Zabrania się trzepania dywanów, odzieży, pościeli itp. w miejscach do tego nieprzeznaczonych, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach, loggiach, tarasach, w oknach, itp. Czynności, o których mowa w zdaniu poprzednim, mogą być wykonywane tylko w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki osiedlowe), w godzinach od 8.00 do 20.00, od poniedziałku do soboty - z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Polsce.
11. Zabrania się rozwieszania odzieży, pościeli, koców itp. na Nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem przeznaczonych do tego suszarni oraz obrębu tarasów, balkonów, loggii do poziomu balustrady, z zastrzeżeniem, że zakazane jest rozwieszanie odzieży na balustradach, a także montaż trwałych elementów do suszenia odzieży w sposób ingerujący w elementy konstrukcyjne tarasów, balkonów lub loggii.
12. W przypadku korzystania z suszarni, po zakończeniu suszenia, Użytkownik Lokalu zobowiązany jest do posprzątania pomieszczenia, a w sezonie grzewczym – także do ustawienia zaworu termostatu na poziomie minimalnego grzania oraz zamknięcia okien.

13. Odpady należy segregować zgodnie z zasadami przyjętymi przez m.st. Warszawa i składować w miejscach do tego przeznaczonych. W przypadku rozlania bądź rozsypania odpadów na Nieruchomości wspólnej, osoby, które do tego doprowadziły, zobowiązane są niezwłocznie usunąć powstałe zabrudzenia, we własnym zakresie i na własny koszt.
14. Dźwigi osobowe powinny być użytkowane zgodnie z instrukcją umieszczoną wewnątrz kabiny, a ponadto:
 - a) zabrania się wykorzystywania dźwigów osobowych do przewożenia przedmiotów przekraczających ich obciążenie,
 - b) zabrania się wrzucania do szybu windowego jakichkolwiek przedmiotów,
 - c) każdy Użytkownik zobowiązany jest do dbania o czystość kabiny dźwigu osobowego, w szczególności przy przewożeniu jakichkolwiek przedmiotów mogących spowodować zabrudzenie kabiny.
15. Korzystanie z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania musi odbywać się w sposób nieuciążliwy dla innych Użytkowników.
16. Wykorzystywanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania tylko dla indywidualnych potrzeb Użytkownika, wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
17. Zabrania się montowania w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania, jakichkolwiek urządzeń i instalacji bez wiedzy i zgody Spółdzielni.
18. Użytkownicy mają obowiązek utrzymywać czystość w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz na każde żądanie Spółdzielni udostępniać te pomieszczenia, co może wiązać się również z usunięciem z nich na ten czas mienia należącego do Użytkowników.
19. Ze wszystkich urządzeń i elementów wyposażenia technicznego Nieruchomości wspólnej (domofony, wyłączniki światła itp.), należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem.
20. Zabrania się przeprowadzania we własnym zakresie jakichkolwiek napraw instalacji lub urządzeń znajdujących się na Nieruchomości wspólnej.
21. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji, Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni (właściwej Administracji) lub odpowiedniego pogotowia awaryjnego (telefony kontaktowe oraz alarmowe podane są w gablotach na klatkach schodowych w każdym Budynku).
22. Zabrania się instalowania krat w korytarzach na klatkach schodowych.
23. Drzwi wejściowe do pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania powinny być każdorazowo zamykane na klucz.
24. Zabrania się udostępniania osobom nieuprawnionym kluczy do pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania.

3.3. ZASADY KORZYSTANIA Z TERENÓW ZIELONYCH

1. Ogólnodostępne tereny zielone powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z tych terenów wyłącznie w celach rekreacyjnych, bez prawa do wznoszenia na nich jakichkolwiek obiektów czy dokonywania nasadzeń, a także bez prawa do samodzielnej pielęgnacji istniejącej na tych terenach zieleni.
2. Zabrania się na terenach zielonych zabaw, które mogą spowodować uszkodzenie znajdującej się na nich roślinności.

3.4. ZASADY TWORZENIA OGRÓDKÓW I KORZYSTANIA Z NICH

1. Użytkownicy mogą zakładać Ogródki, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Do wniosku składanego do Spółdzielni należy dołączyć:
 - a) szkic zawierający wymiary Ogródka,
 - b) propozycję ogrodzenia.
3. Powierzchnia Ogródka powinna być zbliżona kształtem do prostokąta o szerokości równej szerokości przyległego Lokalu i długości równej długościom ew. już istniejących sąsiednich ogródków lub wytyczonej przez Spółdzielnię.
4. Pierwszeństwo w ubieganiu się o założenie Ogródka mają Użytkownicy Lokali zlokalizowanych na parterze danego Budynku.
5. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na założenie Ogródka Użytkownikowi Lokalu zlokalizowanego na wyższej kondygnacji w danym Budynku, jednakże w takim przypadku dodatkowo wymagana jest pisemna zgoda Użytkownika posiadającego prawo do Lokalu, do którego miałyby przylegać Ogródek.
6. Ogródki podlegają rejestracji w Spółdzielni, ze wskazaniem:
 - a) imienia i nazwiska Użytkownika korzystającego z danego Ogródka,
 - b) usytuowania Ogródka oraz jego powierzchni,
 - c) sposobu ogrodzenia terenu Ogródka.
7. Ogródek nie stanowi własności Użytkownika, a Użytkownik uzyskuje jedynie prawo do korzystania z danego Ogródka na okres wskazany przez Spółdzielnię i na zasadach określonych Regulaminem, umową ze Spółdzielnią oraz przepisami obowiązującego prawa.
8. Użytkownicy Ogródków zobowiązani są stosować się do zasad przyjętych w Regulaminie.
9. Nadzór nad prawidłowym korzystaniem z Ogródka oraz przestrzeganiem Regulaminu sprawuje wskazany przez Spółdzielnię pracownik.
10. W Ogródkach można wykonywać nasadzenia tylko i wyłącznie roślin ozdobnych, w tym krzewów karłowatych, z uwzględnieniem przebiegu sieci podziemnych. Nasadzenia powinny

być dokonywane w bezpiecznej odległości od Budynku, nie mogą również ograniczać dopływu światła do innych Lokali ani utrudniać dostępu do Budynku. Wykonywanie nasadzeń roślin wieloletnich (np. krzewy), wymaga uprzedniego uzgodnienia ze Spółdzielnią.

11. Do obowiązków Użytkowników Ogródków należy w szczególności:

- a) dbanie o estetykę Ogródka,
- b) utrzymywanie porządku na terenie Ogródka we własnym zakresie i na własny koszt,
- c) wykonywanie we własnym zakresie i na własny koszt ogrodniczych prac sezonowych, np. pielenie, usuwanie liści, przekwitłych roślin i wiatrołomów, regularne koszenie trawników itp.
- d) wykonywanie we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i naprawy ogrodzenia, a w przypadku żywopłotu - wykonywanie systematycznie cięć pielęgnacyjnych (rozrastający się poza Ogródek żywopłot nie może zawęzać ciągów pieszych lub pieszo – jezdnych),
- e) ponoszenie kosztów nasadzeń, nawożenia, korowania, wymiany ziemi itp.,
- f) natychmiastowe usuwanie wraz z systemem korzeniowym samosiejek drzew i krzewów,
- g) prowadzenie prac porządkowo – pielęgnacyjnych w obrębie Ogródka w sposób nieuciążliwy dla pozostałych Użytkowników. Odpady winny być segregowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, niezwłocznie usuwane z Ogródków i składowane w miejscach wyznaczonych do tego celu na terenie danego osiedla. Użytkownik Ogródka jest zobowiązany do przestrzegania nakazanych przez m.st. Warszawa terminów związanych z usuwaniem odpadów zielonych. Bezwzględnie zabrania się pozostawiania odpadów zielonych na terenach przeznaczonych do wspólnego korzystania przez Użytkowników.

12. Wykonanie ogrodzenia Ogródka każdorazowo wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni. Ogrodzenie Ogródka winno być wykonane z żywopłotu, siatki lub innego jednolitego materiału, w sposób estetyczny i bezpieczny dla otoczenia. Wysokość ogrodzenia musi odpowiadać przepisom obowiązującego prawa. Ogrodzenie wykonuje Użytkownik Ogródka we własnym zakresie i na własny koszt. Ze względów bezpieczeństwa, zaleca się, aby każde ogrodzenie wyposażone było w furtkę lub inne podobne rozwiązanie techniczne, zaakceptowane przez Spółdzielnię.

13. Użytkownik Ogródka zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji, elementów budowlanych i urządzeń przebiegających przez teren Ogródka, na rzecz Spółdzielni, podmiotów przez nią upoważnionych oraz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów - w celu dokonywania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą instalacji, elementów budowlanych i urządzeń przebiegających przez teren Ogródka.

14. W przypadku przeprowadzania przez Spółdzielnię prac remontowych, Spółdzielnia lub upoważniony przez nią podmiot może wejść do Ogródka, po uprzednim zawiadomieniu Użytkownika Ogródka na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac. Użytkownik Ogródka ma obowiązek, we własnym zakresie i na własny koszt, zabezpieczyć nasadzenia oraz wszystkie elementy znajdujące się na terenie Ogródka w sposób umożliwiający realizację prac, o których mowa powyżej.
15. Spółdzielnia lub podmioty przez nią upoważnione oraz podmioty, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów, mają prawo wejścia do Ogródka bez powiadomienia Użytkownika w celu usunięcia awarii.
16. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności, jak również kosztów ewentualnego zniszczenia nasadzeń lub innych elementów znajdujących się na terenie Ogródka, spowodowanych koniecznością wejścia na teren Ogródka w celu usunięcia awarii lub prowadzenia prac remontowych zgodnie z ust. 13-15 powyżej.
17. Użytkownik Ogródka podlewa nasadzenia z wykorzystaniem wody z Lokalu, którego jest Użytkownikiem. Dodatkowe ujęcie wody służące do podlewania nasadzeń w Ogródku może być wykonane na pisemny wniosek Użytkownika Ogródka, jeżeli istnieje taka możliwość techniczna. Koszty utworzenia dodatkowego przyłącza wody ponosi Użytkownik Ogródka, który wystąpił z takim wnioskiem. W odpowiedzi na wniosek Użytkownika, Spółdzielnia określa szczegółowe warunki techniczne wykonania przyłącza, zasady rozliczenia za zużycie wody oraz eksploatacji przyłącza, z zachowaniem zasad określonych poniżej.
18. Ujęcie wody jest opomiarowane. Użytkownik Ogródka ponosi koszty zużycia wody zgodnie ze wskazaniem urządzenia pomiarowego – wodomierza, przy czym stawka 1m³ wody przyjmowana jest zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę wody do Nieruchomości. Odczyt wodomierza dokonywany jest co 6 miesięcy, a rozliczenie zużycia wody następuje zgodnie z odrębnymi regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.
19. W Ogródkach obowiązuje bezwzględny zakaz:
 - a) rozpalania ognisk oraz korzystania z grilla,
 - b) składowania przedmiotów niebędących zwykłym wyposażeniem Ogródka,
 - c) wznoszenia altanek, wiat i jakichkolwiek innych konstrukcji budowlanych,
 - d) prowadzenia jakichkolwiek instalacji podziemnych,
 - e) wykorzystywania Ogródków jako placów magazynowych w celu prowadzenia jakiegokolwiek działalności,
 - f) przechowywania materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i o nieprzyjemnym zapachu oraz przedmiotów oszpecających wygląd Budynku lub Nieruchomości,
 - g) przechowywania jakichkolwiek przedmiotów, które stwarzają zagrożenie dla innych Użytkowników, w tym pożarowe,
 - h) organizowania imprez towarzyskich,

- i) przetrzymywania zwierząt,
- j) ustawiania przedmiotów zamykających dostęp powietrza lub światła do piwnic nad zagłębieniami okienek piwnicznych,
- k) kompostowania resztek roślinnych na wolnym powietrzu,
- l) demontażu opasek izolacyjnych zainstalowanych wokół Budynku,
- m) parkowania jakichkolwiek pojazdów.

20. Zabrania się poboru prądu z Nieruchomości wspólnej w celu pielęgnacji Ogródka.
21. W przypadku nieprzestrzegania przez Użytkownika Ogródka, zasad korzystania z Ogródka określonych w Regulaminie, Spółdzielnia wezwie danego Użytkownika do zaprzestania naruszeń lub usunięcia skutków naruszeń, wyznaczając w tym celu termin 7 dni. W przypadku niezastosowania się Użytkownika do wezwania we wskazanym terminie, Spółdzielnia uprawniona będzie do nakazania Użytkownikowi likwidacji Ogródka oraz nakazania przywrócenia terenu do stanu poprzedniego. W przypadku uchylania się od przekazania terenu Ogródka lub od przywrócenia go do stanu poprzedniego mimo wezwania ze strony Spółdzielni, Spółdzielnia uprawniona będzie do jednostronnego przejęcia terenu oraz przywrócenia go do stanu poprzedniego, na koszt jego dotychczasowego Użytkownika.
22. Po zakończeniu okresu korzystania z Ogródka przez danego Użytkownika, Użytkownik zobowiązany jest przekazać protokolarnie teren Spółdzielni oraz, na zasadach ustalonych ze Spółdzielnią, uprzątnąć teren Ogródka i przywrócić teren do stanu poprzedniego. Zdanie ostatnie ust. 21 stosuje się odpowiednio.
23. Użytkownik ponosi koszty związane z utworzeniem, utrzymaniem, likwidacją Ogródka oraz przywróceniem terenu do stanu poprzedniego.

3.5. ZASADY KORZYSTANIA Z BALKONÓW, TARASÓW, LOGGII

1. Użytkownicy balkonów, tarasów i loggii zobowiązani są dbać o ich czystość i estetyczny wygląd, dobre warunki sanitarne oraz korzystać z nich w sposób niestwarzający zagrożenia dla innych Użytkowników i osób trzecich oraz niepowodujący pogorszenia ich stanu technicznego.
2. Do obowiązków Użytkowników balkonów, tarasów i loggii należy bieżąca ich konserwacja, polegająca w szczególności na:
 - a) usuwaniu wszelkiego rodzaju zanieczyszczeń z ich powierzchni i zapobieganiu przedostawania się ich do systemu odprowadzania wody,
 - b) utrzymywaniu we właściwym stanie technicznym balustrad, w tym również ich powłok malarskich, przy zachowaniu dotychczasowej kolorystyki,
 - c) utrzymywaniu we właściwym stanie okładzin i ich spoin, jeżeli takie występują na balkonach, tarasach i loggiach.

3. Na balkonach, tarasach i loggiach zabrania się:
 - a) mocowania jakichkolwiek elementów do powierzchni balkonów, tarasów i loggii, ich balustrad, ścian, sufitów czy obróbek blacharskich – w sposób, który naruszałby ich konstrukcję lub powodował ich trwałe uszkodzenie,
 - b) używania agresywnych środków mechanicznych lub chemicznych, które mogą uszkodzić powierzchnię, obróbki blacharskie lub powłoki malarskie balustrad,
 - c) składowania przedmiotów niebędących zwykłym wyposażeniem balkonów, tarasów i loggii, jak również ustawiania basenów,
 - c) umieszczania przedmiotów oszpecających wygląd Nieruchomości wspólnej lub mogących spowodować zagrożenie podczas silnych wiatrów; przedmioty przechowywane na balkonach, tarasach, loggiach nie mogą wystawać poza ich obręb,
 - d) składowania i wyrzucania odpadów z balkonów, tarasów i loggii, wyrzucania niedopałków, strzeptywania popiołu itp.,
 - e) wykonywania, bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, zabudowy lub okratowań lub samodzielnego doprowadzania elektryczności,
 - f) korzystania z grilla,
 - g) palenia papierosów oraz innych wyrobów tytoniowych,
 - h) przetrzymywania zwierząt.
4. Wszelkiego rodzaju dodatkowe wyposażenie balkonu, tarasu i loggii nie może utrudniać ich odwodnienia.
5. Umieszczanie wszelkiego rodzaju roślin na balkonie, tarasie i loggii jest możliwe tylko i wyłącznie:
 - a) w skrzynkach lub donicach stojących, wyposażonych w podstawki zabezpieczające przed przedostawaniem się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię balkonów, tarasów i loggii; skrzynki i donice nie mogą utrudniać odprowadzenia wody opadowej z powierzchni balkonu, tarasu i loggii,
 - b) w skrzynkach lub donicach umocowanych od strony wewnętrznej barierki lub balustrady balkonów, tarasów i loggii, w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
6. W okresie zimowym, z balkonów, tarasów i loggii oraz parapetów okiennych należy niezwłocznie usuwać śnieg i sople - z zachowaniem szczególnej ostrożności w przypadku, gdy balkon, taras lub loggia znajduje się nad wejściem do klatki schodowej, wjazdem do Garażu wielostanowiskowego lub nad ciągiem pieszo – jezdny.
7. Wszelkiego rodzaju uszkodzenia balkonów, tarasów lub loggii, będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji lub konserwacji przez Użytkownika, Użytkownik usuwa we własnym zakresie i na własny koszt, z zastrzeżeniem, że w przypadku elementów elewacyjnych (zewnątrznych)

oraz wpływających na wygląd i estetykę Budynku, Użytkownik zobowiązany jest uprzednio zwrócić się do Spółdzielni w celu ustalenia sposobu naprawy przedmiotowych elementów.

3.6. ZASADY KORZYSTANIA Z DRÓG OSIEDLOWYCH

1. Pojazdy powinny być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób nieutrudniający komunikacji pieszej oraz ruchu innych pojazdów, niezakłócający spokoju, a także niepowodujący uszkodzeń ciągów pieszych i terenów zielonych.
2. Podczas poruszania się po drogach osiedlowych, należy przestrzegać obowiązującej organizacji ruchu, znaków drogowych oraz przepisów ruchu drogowego.
3. Ruch pojazdów powinien odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 20.06.1997 r. - Prawo o ruchu drogowym (Dz.U.2022.988 t.j. z dnia 2022.05.11 z późn. zm.) oraz w poszanowaniu praw innych Użytkowników.
4. Zabrania się:
 - a) parkowania pojazdów jednośladowych na chodnikach, w prześwitach Budynków i w pobliżu wejść do klatek schodowych, pomieszczeń śmietnika, itp.,
 - b) parkowania pojazdów na drogach przeciwpożarowych,
 - c) uruchamiania silników pojazdów w celach kontrolnych lub naprawczych,
 - d) mycia i dokonywania napraw pojazdów mechanicznych na terenie Nieruchomości wspólnej.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość dojazdu do klatki schodowej na czas niezbędny np. do wejścia lub wyjścia z pojazdu przez osobę z ograniczoną zdolnością poruszania się.
6. Zasady korzystania z Miejsc postojowych w Garażach wielostanowiskowych określa *Regulamin korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, pozostających w zasobach lub zarządzanych przez WSM „Ochota”*, stanowiący Załącznik nr 1 do Regulaminu.
7. Zasady korzystania z naziemnych Miejsc postojowych określa „Regulamin korzystania z naziemnych miejsc postojowych będących w zarządzaniu WSM „Ochota”.

3.7. ZASADY KORZYSTANIA Z GARAŻY WOLNOSTOJĄCYCH

1. Użytkownicy Garaży wolnostojących zobowiązani są do korzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem, tj. do parkowania pojazdów.
2. Użytkownik Garażu wolnostojącego ma obowiązek ponoszenia wszystkich kosztów związanych z jego eksploatacją, w tym również kosztów dostarczania energii elektrycznej, zimnej wody, itp.

3. Użytkownik Garażu wolnostojącego, w ramach funduszu remontowego, ma obowiązek ponoszenia wszystkich kosztów związanych z remontem Garażu wolnostojącego przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.
4. Następujące prace remontowo – naprawcze dotyczące Garażu wolnostojącego, Użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a) wszelkie prace wewnątrz Garażu wolnostojącego,
 - b) wymiana lub naprawa powłok malarsko-tynkarskich wewnętrznych,
 - c) wymiana lub naprawa okładzin wewnętrznych,
 - d) wymiana lub naprawa bramy garażowej wraz z robotami towarzyszącymi,
 - e) naprawy wylewki podjazdu bezpośrednio do Garażu wolnostojącego.
5. Za wszystkie szkody powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Garażu wolnostojącego lub braku jego należytej konserwacji, odpowiada Użytkownik Garażu wolnostojącego.
6. Zabrania się przeznaczania Garażu wolnostojącego na pomieszczenie służące do prowadzenia działalności gospodarczej.

3.8. ZASADY WYDAWANIA PILOTÓW, KART, BRELOKÓW ZBLIŻENIOWYCH UMOŻLIWIAJĄCYCH DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI

1. W zależności od sposobu zabezpieczenia dostępu do danego Budynku lub Nieruchomości, Użytkownicy nabywają od Spółdzielni odpowiedni pilot, kartę magnetyczną lub brelok zbliżeniowy umożliwiające dostęp do Budynku lub Nieruchomości. Elementy dostępne, o których mowa w zdaniu poprzednim, wydawane są za opłatą odpowiadającą poniesionym przez Spółdzielnię kosztom nabycia i ew. zaprogramowania tych elementów.
2. Odbioru elementów dostępowych, o których mowa w ust. 1 powyżej, mogą dokonać wyłącznie Użytkownicy lub osoby upoważnione przez nich w formie pisemnej.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do bezpłatnego zaopatrzenia Użytkowników w klucze do drzwi wejściowych do piwnic, Lokali, komórek lokatorskich, Garaży wolnostojących, Garaży wielostanowiskowych, pomieszczeń śmietnika itp. oraz do Budynku, tylko w przypadku wymiany lub naprawy drzwi lub wkładki przez Spółdzielnię. W pozostałych przypadkach, Użytkownik dorabia klucz lub wymienia zamek we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymywanie czystości w Nieruchomości wspólnej.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie prac remontowych i naprawczych w Nieruchomości wspólnej, obejmujących w szczególności:

- a) remont lub naprawę przyłączy, elementów przyłączy do Budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujących: przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, złącza energii elektrycznej, przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłe, kotłownie,
- b) remont lub naprawę fundamentów Budynku łącznie z izolacjami: wzmacnianie fundamentów lub ich zabezpieczanie, izolacja przeciw wilgoci, izolacja cieplna,
- c) remont lub naprawę ścian nośnych i zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachów, kanałów wentylacyjnych oraz pozostałych elementów konstrukcyjnych, np. słupków, podciągów, zadaszeń,
- d) remont lub naprawę elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów i loggii wraz z izolacją przeciwwodną,
- e) remont lub naprawę: instalacji odgromowej, obróbek blacharskich, tynków, powłok malarskich, stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej, z wyłączeniem okien i drzwi w Lokalach, drzwi do Lokali, drzwi do Pomieszczeń przynależnych do poszczególnych Lokali (i okien w tych pomieszczeniach) oraz drzwi do pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez danego Użytkownika (i okien w tych pomieszczeniach),
- f) wymianę lub częściową naprawę pionów kanalizacyjnych,
- g) wymianę lub częściową naprawę instalacji wodnej do zaworu odcinającego w Lokalu,
- h) wymianę lub częściową naprawę instalacji centralnego ogrzewania,
- i) wymianę lub częściową naprawę instalacji elektrycznej oraz zabezpieczeń od strony zasilania w Nieruchomości wspólnej (tablic piętowych, tablic licznikowych) wraz z oświetleniem,
- j) naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń po awariach instalacji elektrycznej,
- k) utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń zainstalowanych w rozdzielni administracyjnej, rozdzielni głównej oraz tablicach piętowych,
- l) naprawę lub wymianę okablowania elektrycznego (piony elektryczne, instalacja oświetleniowa itd.),
- m) konserwację lub naprawę instalacji gazowej wraz z instalacją znajdującą się w Lokalu (od gazomierza do odbiornika), bez odbiornika,
- n) konserwację i naprawę lub wymianę obiektów małej architektury oraz elementów placów zabaw.

3. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz Lokali należy:

- a) naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
- b) naprawa pionów kanalizacyjnych do odnogi na pionie,

- c) naprawa instalacji ciepłej i zimnej wody oraz wodomierzy od pionu do zaworu odcinającego przy wodomierzu, bez armatury czerpalnej (baterie, zawory czerpalne, płuczki ustępowe, instalacje lokalowe).

Powyższe naprawy nie obejmują uszkodzeń spowodowanych przez Użytkowników oraz napraw instalacji samodzielnie przebudowanych przez Użytkowników, bez zgody Spółdzielni lub niezgodnie z wytycznymi Spółdzielni. W takim przypadku Spółdzielnia odmówi dokonania naprawy lub wykona ją na koszt Użytkownika.

- 4. Prace remontowe należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym prowadzonym dla danej Nieruchomości lub Budynku, do wysokości zgromadzonych na nim środków finansowych.
- 5. Spółdzielnia nie wykonuje i nie finansuje prac remontowych w zakresie należącym do obowiązków Użytkowników Lokali.

§ 5

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1. Skargi i wnioski dotyczące pracy Spółdzielni rozpatruje Zarząd Spółdzielni oraz Rada Nadzorcza i Rady Osiedli, zgodnie z ich kompetencjami wynikającymi ze Statutu.
- 2. W przypadku nieprzestrzegania Regulaminu, Użytkownicy podlegają sankcjom wynikającym ze Statutu oraz Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, jak również przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
- 3. Postanowienia Regulaminu przewidujące wymóg uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie określonej czynności przez Użytkownika, nie uchybiają przepisom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 2021.06.10 z późn. zm.), a także przepisom art. 26 i 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2023.438 t.j. z dnia 2023.03.14 z późn. zm.). Spółdzielnia zastrzega, że jeżeli w ramach danej Nieruchomości ustanowiono odrębną własność Lokali, w takim wypadku, oprócz zgody Spółdzielni, może być konieczne także uzyskanie zgody zebrania właścicieli Lokali.

§ 6

- 1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą WSM „Ochota” w dniu 17.04.2023 r. Uchwałą Nr 20/2023
- 2. Załączniki do Regulaminu stanowią:
 - a) *Załącznik nr 1 - Regulamin korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, pozostających w zasobach lub zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”;*
 - b) *Załącznik nr 2 - Regulamin montażu klimatyzatorów;*
 - c) *Załącznik nr 3 - Szczegółowe zasady prowadzenia robót budowlanych, obowiązujące w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”.*

Załącznik nr 1 do Regulaminu porządku domowego w WSM „Ochota”

REGULAMIN
KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH
WIELOSTANOWISKOWYCH POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH LUB ZARZĄDZANYCH
PRZEZ WARSZAWSKĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „OCHOTA”

- tekst jednolity -

Warszawa, kwiecień 2023 r.

§ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady korzystania z Miejsc postojowych w Garażach wielostanowiskowych pozostających w zasobach lub zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota” w Warszawie.
2. Niniejszy regulamin stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”.
3. Wszystkie pojęcia pisane wielkimi literami w niniejszym regulaminie, a niezdefiniowane inaczej w treści niniejszego regulaminu, mają znaczenie nadane im w Regulaminie porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”.
4. Pojęcia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:
 - a) **Regulamin** – niniejszy Regulamin korzystania z Miejsc postojowych w Garażach wielostanowiskowych pozostających w zasobach lub zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota” w Warszawie;
 - b) **Użytkownik** - osobę faktycznie korzystającą z Miejsca postojowego w Garażu wielostanowiskowym, niezależnie od posiadanego do tego Miejsca postojowego tytułu prawnego lub jego braku.

§ 2 ZASADY KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

1. Prawo wjazdu do Garażu wielostanowiskowego przysługuje pojazdom Użytkowników oraz pojazdom uprzywilejowanym, takim jak: pogotowie ratunkowe, Policja, Straż miejska, Straż pożarna, a także pojazdom holowniczym (auto – pomoc), w związku z realizowanymi przez te służby obowiązkami.
2. Zasady korzystania z miejsc postojowych na podstawie umów najmu zawartych ze Spółdzielnią, w tym wysokość opłat z tego tytułu, określa indywidualna umowa najmu zawarta przez Użytkownika ze Spółdzielnią.
3. Pierwszeństwo korzystania z Miejsc postojowych na podstawie umów najmu przysługuje Użytkownikom posiadającym tytuł prawny do Lokalu w Budynku, w którym znajduje się Garaż wielostanowiskowy.
4. Spółdzielnia nie ma obowiązku zapewnienia zastępczych miejsc postojowych ich Użytkownikom, w przypadku prowadzenia prac remontowych lub jakichkolwiek innych robót budowlanych lub usuwania ewentualnych awarii w Garażu wielostanowiskowym.

§ 3

1. Użytkownik zobowiązany jest do:
 - 1) przestrzegania przepisów ruchu drogowego zawartych w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz.U.2022.988 t.j. z dnia 2022.05.11 z późn. zm.), a także innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz przepisów wewnętrznych Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia pojazdu w Garażu wielostanowiskowym wyłącznie po wyznaczonych do tego ciągach jezdnych oraz stosowania się do ustalonej organizacji ruchu,

- 3) zachowania szczególnej ostrożności podczas wjazdu oraz wyjazdu z Garażu wielostanowiskowego,
 - 4) przestrzegania przepisów BHP i ppoż.,
 - 5) niezwłocznego powiadamiania Administracji lub właściwych organów władzy publicznej o zauważonych zagrożeniach bezpieczeństwa na terenie Garażu wielostanowiskowego,
 - 6) zachowania czystości i porządku w obrębie Miejsca postojowego oraz na pozostałym terenie Garażu wielostanowiskowego,
 - 7) niezakłócania porządku publicznego na terenie Garażu wielostanowiskowego,
 - 8) ponoszenia, w ramach funduszu remontowego, kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów w zakresie dotyczącym Garażu wielostanowiskowego,
 - 9) udostępniania Miejsca postojowego służbom remontowym Spółdzielni (lub przez nią wskazanym), ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu, konserwacji, usunięcia awarii lub wykonywania prac porządkowych,
 - 10) poruszania się po Garażu wielostanowiskowym z prędkością nieprzekraczającą 10 km/h.
2. Użytkownik zobowiązany jest do zabezpieczenia pojazdu pozostawionego w Garażu wielostanowiskowym przed dostępem osób trzecich oraz stosowania wszystkich istniejących w danym pojeździe systemów zabezpieczających.
 3. Spółdzielnia nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności z tytułu kradzieży, uszkodzenia lub zniszczenia pojazdu na terenie Garażu wielostanowiskowego. Spółdzielnia nie ponosi również odpowiedzialności za przedmioty pozostawione w pojeździe.

§ 4

1. Miejsca postojowe w Garażu wielostanowiskowym powinny być używane wyłącznie do parkowania pojazdów.
2. Zabronione jest wykorzystywanie Miejsc postojowych w Garażu wielostanowiskowym w jakikolwiek inny sposób niż wskazany w ust. 1 powyżej, w szczególności: prowadzenie w Garażu wielostanowiskowym działalności gospodarczej, przechowywanie jakichkolwiek przedmiotów innych niż sam pojazd (np. fotelików, opon, sanek, płynów samochodowych itp.). Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za przedmioty, o których mowa w zdaniu poprzednim, pozostawione w Garażu wielostanowiskowym oraz będzie mogła je usunąć na zasadach opisanych w § 3 Rozdz. 3.2 ust. 3-4 Regulaminu porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”.
3. Na terenie Garażu wielostanowiskowego zabronione jest:
 - 1) palenie wyrobów tytoniowych lub spożywanie alkoholu,
 - 2) używanie otwartego ognia,
 - 3) uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych,
 - 4) mycie i czyszczenie pojazdów,
 - 5) parkowanie pojazdów zasilanych gazem LPG,

- 6) ładowanie pojazdów elektrycznych (w tym również rowerów, hulajnóg itp.) w miejscach innych niż stanowiska wyraźnie w tym celu oznaczone i wyposażone w odpowiednie ładowarki,
- 7) tankowanie pojazdów,
- 8) parkowanie pojazdów niesprawnych, zagrażających pozostałym Użytkownikom lub powodujących zabrudzenie Garażu wielostanowiskowego - w szczególności z nieszczelnymi układami (np. paliwowym, olejowym, hydraulicznym lub innym),
- 9) pozostawianie pojazdów z uruchomionym silnikiem,
- 10) wymienianie w pojeździe oleju lub innych płynów,
- 11) dokonywanie jakichkolwiek napraw pojazdu,
- 12) magazynowanie paliw, substancji łatwopalnych, żrących lub cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem, pustych pojemników po paliwie itp.,
- 13) wjeżdżanie do Garażu wielostanowiskowego pojazdów osób nieuprawnionych,
- 14) parkowanie pojazdów osób nieuprawnionych w miejscach przeznaczonych dla Użytkowników.

§ 5

1. W Garażach wielostanowiskowych pojazdy powinny być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych, w obszarze linii danego Miejsca postojowego, w sposób nieutrudniający komunikacji pieszej oraz ruchu innych pojazdów.
2. Dopuszcza się jednoczesne parkowanie kilku pojazdów (np. samochodu oraz jednoślada) na jednym Miejscu postojowym, o ile pojazdy te są zaparkowane wyłącznie w obrysie wyznaczonego Miejsca postojowego oraz w sposób nieutrudniający korzystania z innych Miejsc postojowych.
3. W sytuacji, gdy Użytkownik przez niewłaściwe zaparkowanie pojazdu utrudni lub zablokuje ruch w Garażu wielostanowiskowym w sposób zagrażający bezpieczeństwu ruchu bądź też bezpieczeństwu innych Użytkowników lub w sposób uniemożliwiający korzystanie z Garażu wielostanowiskowego lub Miejsc postojowych przez innych Użytkowników, Spółdzielnia ma prawo zlecić odholowanie takiego pojazdu na koszt i ryzyko danego Użytkownika.
4. W sytuacji, gdy pojazd pozostawiony na drodze pożarowej utrudni lub uniemożliwi wykonywanie akcji ratunkowej, Użytkownik pojazdu zostanie obciążony wszystkimi kosztami szkód powstałych z tego powodu.
5. Zabrania się zabaw dzieci w Garażach wielostanowiskowych, w tym: jazdy na rowerach, hulajnogach itp. po Garażu wielostanowiskowym. Za naruszenie zakazów przewidzianych w niniejszym ustępie, a także zachowania dzieci powodujące powstanie szkody w Garażu wielostanowiskowym lub zaparkowanych w nim pojazdach, odpowiadają rodzice dzieci lub ich opiekunowie prawni.

§ 6
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych Regulaminem, zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 7

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik do Regulaminu porządku domowego w WSM „Ochota” uchwalonego Uchwałą Nr 20/2023 Rady Nadzorczej z dnia 17.04.2023 r.

Załącznik nr 2 do Regulaminu porządku domowego w WSM „Ochota”

REGULAMIN
MONTAŻU KLIMATYZATORÓW
W LOKALACH W BUDYNKACH POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH LUB
ZARZĄDZANYCH PRZEZ WARSZAWSKĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „OCHOTA”

Warszawa, kwiecień 2023 r.

§ 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady montażu klimatyzatorów w Lokalach w Budynkach będących w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” w Warszawie, w tym procedurę uzyskiwania zgody Spółdzielni na montaż klimatyzatora, warunki techniczne jakie powinien spełniać klimatyzator, obowiązki użytkowników klimatyzatorów, a także podstawy cofnięcia przez WSM „Ochota” zgody na montaż klimatyzatora i nakazania jego demontażu.
2. Niniejszy regulamin stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”.
3. Wszystkie pojęcia użyte wielkimi literami w niniejszym regulaminie, a niezdefiniowane inaczej w treści niniejszego regulaminu, mają znaczenie nadane im w Regulaminie porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”.
4. Pojęcia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:
 - a) **Regulamin** – niniejszy Regulamin montażu klimatyzatorów w Lokalach w Budynkach pozostających w zasobach lub zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota” w Warszawie;
 - b) **Użytkownik** – członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni posiadającą spółdzielcze prawo do Lokalu, prawo odrębnej własności Lokalu oraz najemcę Lokalu na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią;
 - c) **Wniosek** - pisemny wniosek Użytkownika o wyrażenie przez Spółdzielnię zgody na montaż klimatyzatora, skierowany do Spółdzielni według wzoru określonego w Załączniku nr 1 do Regulaminu;
 - d) **Zgoda na montaż klimatyzatora** - pisemna zgoda WSM „Ochota” na montaż klimatyzatora w Lokalu, udzielana w trybie określonym niniejszym Regulaminem.

§ 2.

ZGODA SPÓŁDZIELNI NA MONTAŻ KLIMATYZATORA

1. Montaż klimatyzatorów dopuszczalny jest jedynie w Lokalach.
2. Montaż klimatyzatora, a także wymiana dotychczas zamontowanego klimatyzatora na nowe urządzenie, wymaga uzyskania przez Użytkownika uprzedniej Zgody na montaż klimatyzatora.
3. Zgoda na montaż klimatyzatora może być wydana wyłącznie na Wniosek Użytkownika.
4. Wniosek powinien być złożony w Administracji właściwej ze względu na miejsce montażu klimatyzatora, wraz z dokumentacją (instrukcją) montażu pochodzącą od producenta oraz ewentualną dodatkową niezbędną dokumentacją opracowaną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.
5. Spółdzielnia może wydać Zgodę na montaż klimatyzatora wyłącznie po spełnieniu przez Użytkownika warunków określonych w § 3 Regulaminu.
6. Zgoda na montaż klimatyzatora (bądź odmowa takiej zgody) zostanie wydana w formie pisemnej, w terminie 30 dni od dnia dostarczenia przez Użytkownika do Spółdzielni poprawnie wypełnionego i kompletnego Wniosku wraz z załącznikami. Powyższy termin

może ulec przedłużeniu w przypadku niekompletności Wniosku bądź nieprawidłowego jego wypełnienia.

§ 3.

WARUNKI MONTAŻU KLIMATYZATORA

1. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na montaż klimatyzatora, o ile zostaną spełnione warunki określone w Regulaminie.
2. Wszelkie koszty i ryzyko związane z montażem i eksploatacją klimatyzatora oraz jego demontażem ponosi Użytkownik.
3. Montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora dopuszczalny jest wyłącznie na posadzce niezabudowanej loggii, balkonu, tarasu lub - w przypadku braku balkonu, loggii lub tarasu - na parapecie, po spełnieniu warunków określonych poniżej.
4. Montaż klimatyzatora nie jest dopuszczalny w innej lokalizacji niż wskazana w ust. 3 powyżej, w szczególności, na dachu Budynku, ścianach zewnętrznych Budynku lub na zewnętrznej części balkonu, loggii lub tarasu.
5. Dopuszcza się montaż jednej jednostki zewnętrznej klimatyzatora na jeden Lokal. W Lokalach wielopoziomowych dopuszczalny jest montaż większej ilości jednostek zewnętrznych klimatyzatora, pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni uwzględnionej w Zgodzie na montaż klimatyzatora.
6. Klimatyzator (jednostka zewnętrzna oraz wewnętrzna) powinien:
 - a) posiadać wszelkie wymagane atesty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie, co powinno być potwierdzone stosowną dokumentacją;
 - b) spełniać warunki określone w:
 - i. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112 t.j. z dnia 2014.01.22 z późn. zm.);
 - ii. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09 z późn. zm.);
 - iii. Polskiej Normie PN-B-02151-2:2018-01.
7. Montaż klimatyzatora powinien być wykonany przez specjalistyczny podmiot, posiadający wymagane prawem uprawnienia, zgodnie ze sztuką budowlaną i wymaganiami technicznymi.

§ 4.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA PO DOKONANIU MONTAŻU KLIMATYZATORA

1. Po zakończeniu prac związanych z montażem klimatyzatora, Użytkownik:
 - a) ma obowiązek przedłożenia do Administracji, oświadczenia podmiotu, który wykonał montaż klimatyzatora, o dokonaniu montażu zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz dokumentacją

- techniczno – ruchową danego urządzenia, stosownie do wzoru stanowiącego *Załącznik nr 2 do Regulaminu*, w terminie do 7 dni od momentu zakończenia montażu,
- b) ponosi pełną odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich, innych Użytkowników i Spółdzielni, związaną z odpowiednim montażem i użytkowaniem klimatyzatora,
 - c) zobowiązuje się do bieżącej konserwacji (w tym regularnych przeglądów) klimatyzatora,
 - d) zobowiązuje się do umożliwienia Spółdzielni, na każde wezwanie Spółdzielni, przeprowadzenia kontroli, w szczególności sposobu montażu i warunków eksploatacji klimatyzatora; brak uwag pokontrolnych ze strony Spółdzielni, nie powoduje ograniczenia bądź wyłączenia odpowiedzialności Użytkownika, a przeprowadzenie kontroli w zakresie opisanym w niniejszym punkcie jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem Spółdzielni,
 - e) zobowiązuje się do przechowywania pełnej dokumentacji dotyczącej montażu klimatyzatora, a także dokumentacji związanej z regularnymi przeglądami (konserwacją) klimatyzatora, w tym dokumentacji z ewentualnych napraw klimatyzatora oraz do przedstawienia ich kopii na każde wezwanie Spółdzielni, nie później niż w terminie 3 dni od dnia wezwania.
2. Na pisemne wezwanie Spółdzielni, związane z koniecznością wykonania robót budowlanych na elewacji Budynku (np. ocieplenie ścian zewnętrznych Budynku, remont balkonów, tarasów, loggii itp.), Użytkownik zobowiązany jest do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą, na własny koszt, we wskazanym przez Spółdzielnię terminie. W przypadku niewykonania powyższego we wskazanym terminie, Spółdzielnia wykona demontaż klimatyzatora wraz z mocowaniem (osprzętem) na koszt Użytkownika.

§ 5.

COFNIĘCIE ZGODY NA MONTAŻ KLIMATYZATORA, NAKAZANIE DEMONTAŻU KLIMATYZATORA

1. Spółdzielnia jest uprawniona do cofnięcia Zgody na montaż klimatyzatora (jednostki zewnętrznej oraz wewnętrznej) i nakazania jego niezwłocznego demontażu w przypadkach, gdy:
 - a) klimatyzator został zamontowany wbrew treści Wniosku złożonego przez Użytkownika lub wbrew treści Zgody na montaż klimatyzatora;
 - b) klimatyzator nie spełnia wymogów wskazanych w § 3 Regulaminu;
 - c) klimatyzator lub sposób jego montażu lub eksploatacji zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
 - d) klimatyzator nie spełnia odpowiednich warunków technicznych, co zostanie stwierdzone w szczególności w toku kontroli, o której mowa w § 4 ust. 1 lit. d);
 - e) Użytkownik uniemożliwia lub utrudnia Spółdzielni przeprowadzenie kontroli, o której mowa w § 4 ust. 1 lit. d) w sposób uniemożliwiający ustalenie stanu technicznego klimatyzatora.
2. W przypadku cofnięcia przez Spółdzielnię Zgody na montaż klimatyzatora lub w sytuacji, gdy klimatyzator został zamontowany bez zgody Spółdzielni, Użytkownik, po otrzymaniu

wezwania do jego demontażu, obowiązany jest do niezwłocznego demontażu klimatyzatora (jednostki zewnętrznej oraz wewnętrznej) wraz ze związanym z klimatyzatorem osprzętem (mocowaniem) – na własny koszt, nie później niż w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 6.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Do Użytkowników, którzy zamontowali klimatyzator przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego Regulaminu odnoszące się do obowiązków Użytkownika po dokonaniu montażu klimatyzatora oraz odnoszące się do możliwości cofnięcia przez Spółdzielnię Zgody na montaż klimatyzatora i obowiązku jego demontażu w przypadkach określonych Regulaminem.

§ 7.

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego, prawa spółdzielczego, a także przepisy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni.

§ 8.

Regulamin stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu porządku domowego w WSM „Ochota”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 17.04.2023 r. uchwałą nr 20/2023
Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu montażu klimatyzatorów

Warszawa, dnia

.....
imię i nazwisko

.....
adres

.....
rodzaj tytułu prawnego do lokalu

.....
nr telefonu kontaktowego

WNIOSEK

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora z jednostką zewnętrzną o następujących parametrach:

1. Firma, model i typ urządzenia:

.....
.....

2. Wymiary i waga jednostki zewnętrznej:

- szerokość[mm]
- wysokość[mm]
- głębokość [mm]
- waga[kg]

3. Zasilanie klimatyzatora [V]

4. Moc klimatyzatora elektryczna..... [kW]

5. Poziom ciśnienia akustycznego (hałasu) jednostki zewnętrznej [dB]

6. Poziom ciśnienia akustycznego (hałasu) jednostki wewnętrznej[dB]

7. Klimatyzator zostanie zamontowany przez (podmiot upoważniony do montażu) w następującym miejscu:

.....
.....

Oświadczam, że:

1. przejmuję pełną odpowiedzialność cywilną - na osobie i na mieniu - wobec osób trzecich i WSM „Ochota” związaną z odpowiednim zamocowaniem, podłączeniem i użytkowaniem klimatyzatora, w tym przejmuję pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprawidłowości w powyższym zakresie i zobowiązuję się do naprawienia ewentualnych szkód w pełnej wysokości;
2. zapoznałem się z treścią obowiązującego *Regulaminu montażu klimatyzatorów w lokalach w budynkach pozostających w zasobach lub zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”*, przyjmuję i akceptuję wszystkie postanowienia w nim zawarte oraz zobowiązuję się do ich przestrzegania.

.....
czytelny podpis

Oświadczenie WSM „Ochota” o wydaniu zgody/odmowie zgody na montaż:

.....
.....
.....
.....

Załączniki do wniosku (do wglądu):

1. świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania klimatyzatora w budownictwie;
2. protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

Załącznik Nr 2 do Regulaminu montażu klimatyzatorów

Warszawa, dnia

WYKONAWCA:

.....
imię i nazwisko (firma)

.....
adres

.....
nr telefonu kontaktowego

INWESTOR (Użytkownik lokalu):

.....
imię i nazwisko

.....
adres

.....
nr telefonu kontaktowego

OŚWIADCZENIE WYKONAWCY

Niniejszym oświadczam, że montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora
(firma, model i typ urządzenia) o mocy elektrycznej [kW], który przeprowadzony został na
zlecenie Inwestora w następującym miejscu montażu zgodnie z wnioskiem z dnia
.....:

.....
..... (miejsce montażu klimatyzatora)

został przeprowadzony w sposób prawidłowy, zgodny ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy
technicznej i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz dokumentacją techniczno – ruchową
urządzenia (klimatyzatora), a także zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

WYKONAWCA

data, podpis, pieczęć firmowa

Załącznik nr 3 do Regulaminu Porządku Domowego w WSM „Ochota”

SZCZEGÓLNE ZASADY PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH,
OBOWIĄZUJĄCE W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”

- tekst jednolity -

Warszawa, kwiecień 2023

§ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy załącznik określa zasady prowadzenia Robót budowlanych w Lokalach w Budynkach będących w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” w Warszawie.
2. Wszystkie pojęcia użyte wielkimi literami w niniejszym dokumencie, a niezdefiniowane inaczej w treści niniejszego dokumentu, mają znaczenie nadane im w Regulaminie porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”.

§ 2 WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO ROBÓT BUDOWLANYCH

1. Jeżeli zgodnie z Regulaminem porządku domowego Spółdzielni oraz treścią niniejszego dokumentu, przeprowadzenie danych Robót budowlanych wymaga uzyskania zgody Spółdzielni, Użytkownik Lokalu na minimum 2 tygodnie przed przystąpieniem do Robót budowlanych winien wystąpić do Spółdzielni o wyrażenie zgody na prowadzenie przedmiotowych robót, z określeniem zakresu robót do wykonania - osobiście we właściwej Administracji Spółdzielni lub drogą elektroniczną na adres e-mail: sekretariat@wsmochota.com.pl oraz adres e-mail właściwej Administracji:
jadwisin@wsmochota.com.pl
gorlicka@wsmochota.com.pl
2. W odpowiedzi na zgłoszenie Użytkownika, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Spółdzielnia w terminie 14 dni udzieli zgody na prowadzenie Robót budowlanych oraz wyda warunki techniczno - eksploatacyjne prowadzenia Robót budowlanych albo odmówi przedmiotowej zgody.
3. Wyrażenie przez Spółdzielnię zgody na prowadzenie Robót budowlanych oraz wydanie warunków prowadzenia Robót budowlanych zgodnie z ust. 2 powyżej, nie wyłącza obowiązku Użytkownika w zakresie ewentualnego uzyskania zgody właściwego organu administracji na prowadzenie przedmiotowych Robót budowlanych, o ile wymagają tego właściwe przepisy powszechnie obowiązującego prawa. W przypadku, jeżeli taka zgoda jest wymagana, powinna ona zostać dostarczona do Spółdzielni na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia robót przez Użytkownika. Ponadto, jeżeli zgoda, o której mowa w niniejszym ustępie jest wymagana, wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Użytkownik powinien przedłożyć do Spółdzielni projekt budowlany z zakresu danej branży, wykonany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
4. Wstępnej kwalifikacji zamierzonych Robót budowlanych dokonuje Użytkownik. Natomiast ostateczna ocena, czy planowane Roboty budowlane będą prowadzone na podstawie pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia (bądź żadnego z nich), należy do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, który w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane oraz konkretny stan faktyczny robót, jest władny do zajęcia wiążącego stanowiska.
5. Podczas prowadzenia Robót budowlanych Użytkownik zobowiązany jest przestrzegać postanowień niniejszego dokumentu, Statutu Spółdzielni, Regulaminu

porządku domowego Spółdzielni (w szczególności jego § 2 Rozdz. 2.3. ust. 2 – 9), innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni oraz przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

6. Użytkownik ponosi odpowiedzialność wobec Spółdzielni, innych Użytkowników i osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone w wyniku prowadzonych Robót budowlanych.

§ 3

WARUNKI TECHNICZNE PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE POSZCZEGÓLNYCH INSTALACJI W LOKALACH

1. INSTALACJA GAZOWA

1.1. Instalacja gazowa lokalowa wyposażona w gazomierz zbiorczy

1. Przed przystąpieniem do likwidacji instalacji gazowej w Lokalu wyposażonej w gazomierz zbiorczy, Użytkownik powinien wykonać projekt uwzględniający zmiany w instalacji gazowej i dostarczyć 1 egz. projektu wykonanego przez projektanta z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi do Działu Technicznego Administracji.
2. Likwidację instalacji gazowej, o której mowa w ust. 1 powyżej, musi wykonać osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w tym zakresie. W celu zapewnienia bezpieczeństwa pozostałym Użytkownikom Budynku, nieczynne podejście gazowe należy bezwzględnie zespawać lub zakorkować oraz zaplombować w sposób uniemożliwiający podłączenie się do instalacji gazowej przez osoby trzecie.
3. Po wykonaniu prac, o których mowa w ust. 2 powyżej, należy dostarczyć do Administracji następujące dokumenty:
 - a) oryginał protokołu wystawionego przez wykonawcę robót, potwierdzający usunięcie instalacji gazowej w Lokalu w sposób trwały, np. poprzez zespawanie odejścia od pionu lub zakorkowanie i zaplombowanie - bez możliwości ponownego podłączenia odbiornika gazowego przez osoby trzecie za pomocą połączeń gwintowanych,
 - b) kserokopię aktualnych uprawnień gazowych wykonawcy robót,
 - c) oryginał protokołu wykonania próby szczelności zaślepionego przyłącza wystawionego przez wykonawcę robót (w tym nr i nazwa oraz data legalizacji przyrządu pomiarowego, którym wykonano próbę).
4. Dostarczenie do Administracji dokumentów wskazanych w ust. 3 powyżej, będzie podstawą do wystąpienia do Działu Księgowości Spółdzielni o korektę wysokości czynszu za dany Lokal, poprzez usunięcie opłaty za zużycie gazu. W przypadku niedostarczenia dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim, Użytkownik w dalszym ciągu obciążany będzie opłatą za zużycie gazu.

1.2. Instalacja gazowa lokalowa wyposażona w gazomierz indywidualny

1. Do likwidacji instalacji gazowej w Lokalu, wyposażonej w gazomierz indywidualny, stosuje się odpowiednio postanowienia Rozdz. 1.1. ust. 1-3 niniejszego paragrafu.

2. O likwidacji instalacji gazowej w Lokalu, wyposażonej w gazomierz indywidualny, należy powiadomić dostawcę gazu (właściciela gazomierza) w celu rozwiązania umowy na dostawę gazu do Lokalu.

2. INSTALACJA WODY ZIMNEJ, CIEPŁEJ I KANALIZACJI

1. Użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie prace instalacyjne w Lokalu w zakresie instalacji wody zimnej i ciepłej, od zaworów odcinających przy wodomierzach do armatury czerpalnej.
2. Użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie prace instalacyjne w Lokalu w zakresie instalacji kanalizacyjnej, od odnogi na pionie do urządzeń sanitarnych.
3. Bezwzględnie zabroniona jest ingerencja w piony wodne i kanalizacyjne w innym zakresie, niż wskazany w ust. 1 i 2 powyżej.
4. Niedopuszczalne jest prowadzenie instalacji wodno – kanalizacyjnej w brzdach ścian i posadzki.
5. Ewentualną zabudowę ekranu w łazience oraz kuchni należy wykonać w sposób zapewniający swobodny dostęp do instalacji sanitarnych na wypadek awarii lub prac konserwacyjno – remontowych (ekran powinien być łatwo rozbieralny).
6. Niedopuszczalna jest stała monolityczna zabudowa szachtu instalacyjnego.
7. Drzwiczki rewizyjne w ekranie należy wykonać w sposób umożliwiający swobodny dostęp w razie wymiany wodomierzy, a także zaworów odcinających.
8. Wszelką niesprawność zaworów odcinających należy zgłaszać do Administracji:
 - a) Osiedle Gorlicka tel. (22) 822-80-13 lub e-mail na adres gorlicka@wsmochota.com.pl
 - b) Osiedle Jadwisin tel. (22) 846-14-20 lub e-mail na adres jadwisin@wsmochota.com.pl

3. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Ingerencja prywatnych ekip budowlanych, poza służbami technicznymi Spółdzielni, w instalację centralnego ogrzewania oraz grzejniki w Lokalu, bez wiedzy i uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, jest niedopuszczalna.
2. Ocenę stanu technicznego grzejników w Lokalu kwalifikujących się do ewentualnej wymiany może przeprowadzić wyłącznie inspektor nadzoru robót sanitarnych Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona.
3. Wymiana grzejników w Lokalu będzie możliwa po spełnieniu poniższych warunków:
 - a) termin wykonania prac należy uzgodnić z Działem Technicznym Administracji, z zastrzeżeniem, że wymiany grzejników można dokonać jedynie poza sezonem grzewczym,
 - b) moc cieplna nowych grzejników powinna być zgodna z istniejącą dokumentacją projektową,
 - c) grzejniki muszą posiadać certyfikat, atest lub Krajową Ocenę Techniczną dopuszczającą wyrób do stosowania w budownictwie oraz informację o wydajności cieplnej,
 - d) woda w instalacji centralnego ogrzewania nie jest uzdatniona, w związku z czym Użytkownik Lokalu, w którym prowadzone są prace w niniejszym zakresie,

- ponosi pełną odpowiedzialność związaną z ewentualnymi skutkami nieszczelności wymienionego grzejnika,
- e) ze względów eksploatacyjnych zabronione jest wkuwanie gałązek grzejnikowych w ścianę lub posadzkę,
 - f) nastawa wstępna w przypadku wymiany termostatycznych zaworów grzejnikowych powinna być zgodna z istniejącą dokumentacją projektową,
 - g) ewentualny montaż grzejnikowych zaworów powrotnych jest możliwy po wyrażeniu uprzedniej pisemnej zgody przez Administrację i ich zaplombowaniu. W przypadku wykonania przedmiotowych prac bez zgody Spółdzielni, Użytkownik za zużytą energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczany będzie zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni”.
4. Wymiana i demontaż grzejników wiąże się ze spuszczeniem wody z pionów instalacji centralnego ogrzewania oraz demontażem i ponownym montażem elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania. Za wykonanie czynności, o których mowa w zdaniu poprzednim, pobierana jest od Użytkownika opłata, którą należy uiścić na konto Spółdzielni z podaniem adresu i telefonu kontaktowego Użytkownika oraz liczby grzejników i informacji, czego wpłata dotyczy - *spuszczenie wody, demontaż i montaż podzielników*. Dowód wpłaty należy przekazać - osobiście lub w formie e-mail - do Działu Technicznego Administracji w celu ustalenia terminu wykonania przedmiotowych czynności.

4. INSTALACJA ELEKTRYCZNA LOKALOWA

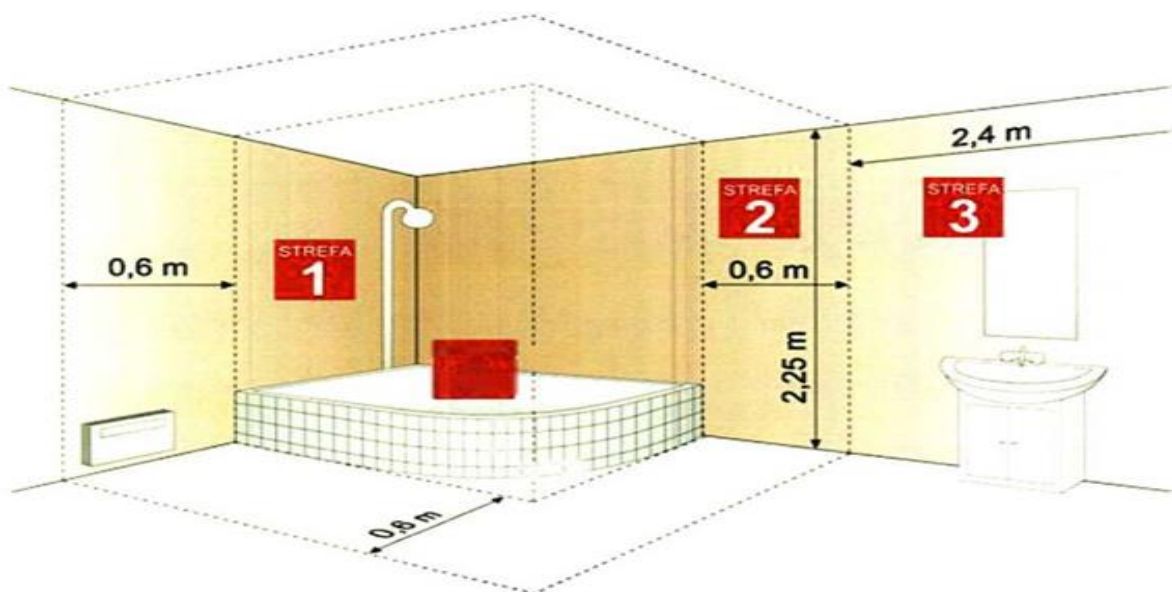
4.1. Wytyczne do wykonania modernizacji oraz wymiany instalacji elektrycznej w Lokalu mieszkalnym

1. Instalację elektryczną w Lokalu mieszkalnym należy wykonać w systemie (układzie) TN-S:
 - przewody trzyżyłowe dla instalacji jednofazowej,
 - przewody pięciożyłowe dla instalacji trójfazowej.
2. Rozdzielnia TM elektryczna w Lokalu powinna być wykonana w II klasie odporności izolacji.
3. Rozdzielnię TM należy zamontować w taki sposób, aby wykonywanie wszelkich prac naprawczych, eksploatacyjnych lub konserwacyjnych nie wiązało się z nadmiernymi trudnościami lub ryzykiem powstania urazów. Dostęp do rozdzielni powinien być łatwy dla Użytkowników, ale utrudniony (niemożliwy) dla dzieci.
4. Instalację elektryczną należy wykonać przewodami:
 - instalacja oświetleniowa Lokalu o żyłach miedzianych, o przekroju nie mniejszym niż $s=1,5 \text{ mm}^2$ raz typem np. YDYżo 3x1,5,
 - instalacja gniazd lokalu o żyłach miedzianych o przekroju nie mniejszym niż $s=2,5 \text{ mm}^2$ raz typem np. YDYżo 3x2,5.
5. Zabezpieczenia stosowane w tablicy mieszkaniowej TM:
 - zabezpieczenia przed dotykiem bezpośrednim - zabezpieczenie różnicowo -

prądowe o wartości 30mA zaleca się stosowanie obwodach zasilania szczególnie w kuchni oraz łazience oraz oddzielnie na obwody oświetlenia i obwody gniazd,

- zabezpieczenie nadprądowe 10A o charakterystyce B lub C - zabezpieczenie stosowane w instalacji oświetleniowej w Lokalu,
- zabezpieczenie nadprądowe 16A o charakterystyce B lub C - zabezpieczenie stosowane w instalacji gniazd wtykowych w Lokalu.

6. Jeżeli instalacja pozwala na zasilanie trójfazowe i Lokal (kuchnia) będzie wyposażony w płytę indukcyjną, należy zastosować oddzielne zabezpieczenie na ten obwód zasilający.
7. Podział na obwody zasilania gniazd i oświetlenia powinien uwzględniać sposób eksploatacji, przewidywane obciążenie i powinien być rozdzielony na poszczególne pomieszczenia Lokalu.
8. Podział obwodów zasilających w Lokalu:
 - a) kuchnia:
 - 1 obwód zasilania gniazd,
 - 1 obwód zasilania oświetlenia,
 - 1 lub 2 oddzielne obwody do zasilania ewentualnej płyty indukcyjnej i piekarnika- proponowane rozdzielnie obwodów ze względu na zbyt wysoki pobór mocy;
 - b) łazienka:
 - 1 obwód zasilania gniazd,
 - 1 obwód zasilania oświetlenia,
 - 1 obwód do zasilania ewentualnej pralki (zalecane);
 - c) pokoje:
 - 1 obwód zasilania gniazd,
 - 1 obwód zasilania oświetlenia.
9. Instalację w łazience należy montować zgodnie z poniższym schematem stref łazienkowych:



strefa 0 - jest wnętrzem wanny lub basenu natryskowego. Sprzęt i osprzęt tam zainstalowany powinny mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX7.

strefa 1 - jest ograniczona płaszczyznami: pionową - przebiegającą wzdłuż zewnętrznej krawędzi obrzeża wanny, basenu natryskowego lub w odległości 0,60 m od prysznica w przypadku braku basenu natryskowego oraz poziomą - przebiegającą na wysokości 2,25 m od poziomu podłogi. Sprzęt i osprzęt powinny tam mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX5, np. podgrzewacz prysznicowy IP25 zainstalowany na stałe, zabezpieczony wyłącznikiem ochronnym różnicowoprądowym 30 mA.

strefa 2 - jest ograniczona płaszczyznami: pionową - przebiegającą w odległości 0,60 m na zewnątrz od płaszczyzny ograniczającej strefę 1 oraz poziomą przebiegającą na wysokości 2,25 m od poziomu podłogi. Znajdujący się w tej strefie sprzęt i osprzęt powinny mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX4, np. podgrzewacz wody IP24 zainstalowany na stałe (gniazdo w strefie 3), oprawy oświetleniowe w II klasie ochronności (wyłącznik w strefie 3).

strefa 3 - jest ograniczona płaszczyznami: pionową - przebiegającą w odległości 2,40 m na zewnątrz od płaszczyzny ograniczającej strefę 2 oraz poziomą przebiegającą na wysokości 2,25 m od poziomu podłogi. Sprzęt i osprzęt w strefie 3 powinny mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX1 np. podgrzewacz wody zainstalowany na stałe, pralka, grzejnik ścienny IP24, oprawy oświetleniowe w II klasie ochronności, wyłączniki oświetlenia, gniazda wtyczkowe z bolcem, IP44.

10. Prace w zakresie wykonania instalacji elektrycznej należy wykonać zgodnie z normą PN-IEC 60364 oraz z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
11. W przypadku zamiaru ingerencji w układ rozliczeniowy (licznik energii elektrycznej), np. poprzez rozplombowanie, demontaż licznika energii elektrycznej itp., należy zawiadomić dostawcę energii elektrycznej o zamiarze wykonania ww. czynności. Po zakończeniu wykonywanych prac należy ponownie zawiadomić dostawcę o gotowości instalacji do załączenia oraz ponownym zaplombowaniu licznika.
12. W przypadku zamiaru wymiany wewnętrznej linii zasilającej (dalej WLZ) do Lokalu mieszkalnego, należy przestrzegać odpowiednich wymogów:
 - a) WLZ musi spełniać wymagania przepisów P.poż. oraz standardy CPR,
 - b) kabel WLZ musi posiadać izolację niepalną,
 - c) WLZ musi być kablem o żyłach miedzianych o przekroju nie mniejszym niż $s=6 \text{ mm}^2$,
 - d) jeżeli licznik jest zainstalowany w Lokalu, WLZ należy wykonać kablem $3 \times 6 \text{ mm}^2$
 - e) jeżeli licznik jest zainstalowany w tablicy piętrowej, WLZ należy wykonać kablem $5 \times 6 \text{ mm}^2$ – w przypadku zasilana instalacją 1 – fazową należy niewykorzystane żyły kabla pozostawić jako rezerwy,
 - f) prowadzenie WLZ do Lokalu należy uzgodnić z Działem Technicznym Administracji oraz Inspektorem ds. elektrycznych,
 - g) WLZ musi być umieszczony w nierozbieralnej obudowie o odporności ogniowej EI 30 lub pod tynkiem,
 - h) po zakończeniu wymiany WLZ, części wspólne klatki schodowej należy doprowadzić do stanu pierwotnego oraz zgłosić prace do odbioru przez Dział Techniczny oraz Inspektora ds. elektrycznych Spółdzielni.
13. Osoby wykonujące instalację elektryczną w Lokalu powinny posiadać odpowiednie kwalifikacje potwierdzone odpowiednimi zaświadczeniami (uprawnieniami).
14. Po zakończeniu prac w zakresie instalacji elektrycznej, należy wykonać pomiary instalacji elektrycznej oraz sporządzić protokoły z przeprowadzonych badań. Pomiary muszą być wykonywane przez osobę (elektryka), która posiada uprawnienia

- (zaświadczenia kwalifikacyjne) eksploatacji i pomiarów do 1 kW lub wyższe. Protokoły powinny być dostarczone do Działu Technicznego Administracji.
15. Wraz z protokołami pomiarowymi Użytkownik powinien złożyć oświadczenie osoby pełniącej nadzór nad prowadzonymi pracami o wykonaniu prac zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zalecanymi do stosowania w zakresie instalacji elektrycznej.
 16. Przy realizacji prac w zakresie wykonania instalacji zasilającej trójfazowej, podłączenie tablicy mieszkaniowej (obwodów lokalowych) powinno gwarantować równomierność obciążenia poszczególnych faz.
 17. Zabroniona jest wymiana i naprawa przez Użytkownika we własnym zakresie zabezpieczeń (bezpieczników) oraz urządzeń instalacji elektrycznej poza obrębem Lokalu (tablice piętrowe, rozdzielnie administratorskie oraz główne).
 18. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia w zakresie, o którym mowa w ust. 17 powyżej, należy niezwłocznie powiadomić Administrację w celu dokonania naprawy przez służby elektryczne Spółdzielni.
 19. Wszystkie wykonywane prace instalacyjne, kontrolno - pomiarowe oraz wszelkie uzgodnienia i ustalenia z dostawcą energii elektrycznej, Użytkownik wykonuje we własnym zakresie, na własny koszt, własnym staraniem i na własne ryzyko.
 20. Dział Techniczny Administracji zastrzega sobie możliwość sprawdzenia prawidłowości prowadzonych prac instalacyjnych, w tym ich realizacji zgodnie z powyższymi wytycznymi.

5. WYMIANA OKIEN W LOKALACH MIESZKALNYCH

1. Na wymianę okien w Lokalu, jego Użytkownik powinien uzyskać uprzednią pisemną zgodę Spółdzielni.
2. Wymiana okien w Lokalu będzie możliwa po spełnieniu poniższych warunków:
 - a) okna powinny mieć ten sam wymiar, podział i kolorystykę, co okna demontowane,
 - b) w oknach powinny być zamontowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, urządzenia nawiewne, które regulują poziom wilgotności powietrza w pomieszczeniu, co zapobiega powstawaniu w mieszkaniu wilgoci, pleśni i grzybów,
 - c) nowe okna powinny mieć współczynnik infiltracji powietrza $a = 0,5$ do $1,0$, a okna wyposażone w nawiewniki nie więcej niż $a = 0,3$ ($a = m^3 / (m \cdot h \cdot daPa^{2/3})$),
 - d) podczas prowadzenia prac związanych z wymianą okien należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie uszkodzić elewacji, oraz na prawidłowy montaż parapetów zewnętrznych, by zapewnić odpowiedni odpływ wody deszczowej,
 - e) wymiana parapetów wewnętrznych nie wymaga zgody Spółdzielni,
 - f) glify (ościeża okien) należy obrobić zgodnie ze sztuką budowlaną, zaprawą do stosowania na zewnątrz - i pomalować farbą elewacyjną w identycznym kolorze jak elewacja,
 - g) przy montażu okien należy szczególnie uważać, aby nie uszkodzić gładów i w sposób estetyczny uzupełnić ubytki przy ramach okiennych.

6. WYMIANA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH

1. Wymiana drzwi zewnętrznych do Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Wymiana drzwi zewnętrznych do Lokalu musi być przeprowadzona bez naruszania ściany nośnej i z zachowaniem warunku otwierania się drzwi do wewnątrz Lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Przy montażu futryny nie można uszkodzić nadproża.
4. Nie można wycinać i wyginać prętów zbrojenia w istniejącym otworze drzwiowym.
5. Uszkodzone przy wymianie drzwi tynki klatki schodowej, należy naprawić, a ściany doprowadzić do stanu pierwotnego.

7. MONTAŻ KRAT W OKNACH LUB NA BALKONACH / LOGGIACH / TARASACH,

ROLETY, MARKIZY, ZADASZENIE, ZABUDOWA

7.1. Montaż krat

1. Na montaż krat w oknach, na balkonach, loggiach lub tarasach, niezbędna jest uprzednia pisemna zgoda Spółdzielni.
2. Kraty nie mogą być mocowane do lica ściany i poza nie wystawać.
3. Kraty muszą być tak zamontowane, aby w razie konieczności w łatwy sposób można było je zdemontować.
4. Ze względów przeciwpożarowych, kraty w co najmniej jednym otworze okiennym powinny otwierać się od wewnątrz mieszkania. Ponadto zamontowane kraty nie mogą utrudniać dostępu do dróg ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie. Odległość między kratą a ościeżami okien musi wynosić co najmniej 5 cm (również górne ościeże).
5. Kraty nie mogą być montowane do parapetu zewnętrznego.
6. Kraty powinny być wykonane w sposób uniemożliwiający wspinanie się do Lokali na wyższych kondygnacjach.
7. Po zakończeniu robót należy niezwłocznie wykonać naprawy ewentualnych uszkodzeń elewacji oraz wszelkich innych elementów.
8. Prace w zakresie opisanym w niniejszym Rozdz. 7.1. Użytkownik wykonuje na własny koszt i ryzyko. Prace powinny być wykonane przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje do prowadzenia takich robót.
9. W przypadku remontu elewacji Budynku, Użytkownik ma obowiązek dokonać demontażu krat we własnym zakresie i na własny koszt w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, pod rygorem dokonania demontażu przez Spółdzielnię na koszt i ryzyko danego Użytkownika. W takim wypadku Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia kraty ani za sytuację, w której po zakończeniu remontu elewacji, z uwagi na zmianę szerokości wnęki okiennej, kraty nie będą nadawały się do ponownego montażu.

7.2. Montaż rolet, markiz, zadaszenie tarasów i balkonów

1. Montaż rolet, markiz, wykonanie zadaszenia tarasu lub balkonu, wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Montaż elementów wskazanych w ust. 1 powyżej powinien zostać wykonany zgodnie z instrukcją montażu tych elementów pochodzącą od ich producenta, wyłącznie przez osobę uprawnioną i z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
3. Kolor elementów wskazanych w ust. 1 powyżej należy uzgodnić ze Spółdzielnią w ramach uzyskiwania zgody, o której mowa w ust. 1.
4. Użytkownik, w którego Lokalu montowane są elementy wskazane w ust. 1 powyżej, ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia, w szczególności w elewacji Budynku, powstałe w wyniku wykonania przedmiotowych robót montażowych.
5. Roleta antywłamaniowa winna być zamontowana w gładzie okna.
6. Rozdz. 7.1. ust. 9 stosuje się odpowiednio.

7.3. Zabudowa balkonów, loggii i tarasów

1. Zabudowa balkonu, loggii lub tarasu wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Wniosek o zgodę powinien zawierać szkic wraz z opisem technicznym i wizualizacją zabudowy.
2. Wszelkie prace w zakresie opisanym w ust. 1 powyżej, muszą być wykonywane pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane.
3. W czasie montażu zabudowy należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie uszkodzić izolacji płyty balkonu, loggii lub tarasu oraz elewacji. Rozdz. 7.2. ust. 4 stosuje się odpowiednio.
4. Dbanie o stan techniczny wykonanej zabudowy (w tym odśnieżanie ewentualnego zadaszenia oraz usuwanie sopli), obciąża Użytkownika danego Lokalu.
5. Z uwagi na ryzyko powstawania zagrzybień w wyniku kondensacji pary wodnej na zimnych elementach zabudowy, zaleca się wykonanie wentylacji zabudowanego balkonu, loggii lub tarasu.
6. Rozdz. 7.1. ust. 9 stosuje się odpowiednio.

8. MONTAŻ KLIMATYZACJI W LOKALU

Zasady montażu klimatyzatorów w Lokalach określa „Regulamin montażu klimatyzatorów w lokalach w budynkach, pozostających w zasobach lub zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”.

9. PRACE TYPOWO REMONTOWE

1. Wykonywanie prac remontowych w Lokalach typu: położenie gładzi, odnowienie powłok malarskich, malowanie, wymiana glazury, demontaż mebli itp. nie wymaga zgody Spółdzielni.
2. Wymiana urządzeń sanitarnych nie wymaga zgody Spółdzielni, przy czym:
 - a) przy montażu kabiny prysznicowej należy wykonać dodatkową izolację

- przeciwwodną przegrody poziomej i pionowej pomieszczenia łazienki. Przy montażu prysznicza należy zwrócić szczególną uwagę na wykonanie odpowiednich izolacji bez ingerencji w istniejące warstwy posadzki,
- b) przy montażu prysznicza z odpływem liniowym, należy wykonać odpowiednie podwyższenie w taki sposób, aby uzyskać właściwy spadek oraz zamontować odpowiedniej głębokości syfon bez ingerencji w szlichtę i izolację poziomą; zbyt płytkie zasyfonowanie odpływu może powodować wysysanie wody (zapachy).
3. Wymiana podłóg w Lokalach bez zgody Spółdzielni jest dopuszczalna tylko bez ingerencji w szlichtę podłogową, aby nie uszkodzić warstwy akustycznej podłóg (pod szlichtą podłogową zastosowano płyty, które odcinają wibracje powstające na podłodze od konstrukcji Budynku, aby zabezpieczyć Użytkowników innych Lokali przed hałasem pochodzącym od kroków lub innych drgań czy uderzeń w podłogę).

10. WYBURZANIE ŚCIAN

1. Wyburzanie ścian nośnych jest bezwzględnie zabronione.
2. Wszelkie przeróbki w Lokalu w zakresie wyburzania ścian innych niż nośne mogą być wykonywane po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Wraz z wnioskiem o udzielenie przez Spółdzielnię zgody na prowadzenie robót w zakresie określonym w ust. 2 powyżej, należy dostarczyć do Działu Technicznego Administracji 1 egz. opinii technicznej / projektu konstrukcyjno-budowlanego wykonanego przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.
4. Ocena nośności ścian powinna wykonać osoba posiadająca samodzielne funkcje techniczne w zakresie konstrukcji budowlanych.
5. Usunięcie ścian w Lokalu bez wykonania opinii, o której mowa w ust. 3 powyżej, może skutkować uszkodzeniem konstrukcji Budynku i jest surowo zabronione.
6. Jeżeli w skutek wyburzenia ścian w Lokalu, dojdzie do wystąpienia zarysowań, spękań lub innych szkód w Lokalach sąsiadujących lub w Nieruchomości wspólnej, Użytkownik, który wykonał prace w ww. zakresie, obciążony będzie kosztami wykonania niezbędnych napraw mienia Spółdzielni i osób trzecich.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Służby techniczne Spółdzielni (inspektorzy branżowi) nie prowadzą nadzoru nad pracami remontowymi wykonywanymi przez Użytkowników w ich Lokalach.
2. Roboty budowlane przeprowadzane wewnątrz Lokalu skutkują wytwarzaniem dużej ilości szkodliwych pyłów, które zanieczyszczają otoczenie (w tym klatki schodowe) i są uciążliwe dla innych Użytkowników. W związku z powyższym, a także zgodnie z zaleceniami służb ochrony środowiska, obowiązuje się Użytkowników przeprowadzających Roboty budowlane, do bezwzględnego stosowania odkurzaczy przemysłowych w trakcie wykonywania robót powodujących pylenie. Do przeprowadzania Robót budowlanych zabrania się również używania ciężkich maszyn budowlanych, młotów udarowych i innych maszyn, których użycie może spowodować uszkodzenia w innych Lokalach.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dokumencie zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego, prawa budowlanego, prawa spółdzielczego, a także przepisy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni.
2. Niniejszy dokument stanowi Załącznik nr 3 do Regulaminu porządku domowego w WSM „Ochota”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 17.04.2023 r. uchwałą nr 20/2023