

REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO W BUDYNKACH MIESZKALNYCH POLITECHNIKI WARSZAWSKIEJ

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) ustawy z dnia 13 września 1996 r. - o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 4) ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi;
- 5) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
- 6) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 10 maja 2021 r. w sprawie sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów;
- 7) zarządzenia nr 117/2021 Rektora PW z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie gospodarki lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych Politechniki Warszawskiej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zasady ustalone w niniejszym regulaminie dotyczą wszystkich lokatorów i użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych, jak również innych osób przebywających w obrębie budynków i terenów, stanowiących własność Politechniki Warszawskiej.

§ 2

Za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby niepełnoletnie oraz osoby z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie prawni.

§ 3

Za skutki postępowania osób przebywających w lokalu odpowiada jego najemca lub użytkownik.

II. OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA ADMINISTRACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH PW

§ 4

Do podstawowych obowiązków Administracji Budynków Mieszkalnych PW, zwanej dalej „Administracją budynku” należy:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku, takich jak: klatki schodowe, korytarze, strychy oraz terenów przyległych do budynku;
- 2) nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez dozorców utrzymujących czystość w obrębie budynków i przyległych terenów;
- 3) kontrola i egzekwowanie, zgodnie z zawartymi umowami, należytego wykonywania obowiązków przez podmioty świadczące usługi w zakresie utrzymania czystości, bieżącej eksploatacji i konserwacji technicznej, pielęgnacji terenów zielonych, a w razie ich zaniedbania stosowanie środków upominawczych i kar wynikających z zawartych umów;
- 4) zabezpieczenie lokatorom i użytkownikom właściwej obsługi administracyjnej i eksploatacyjnej poprzez bieżące kontrolowanie stanu technicznego, porządkowego i sanitarnego nieruchomości;
- 5) zapewnienie dla każdej nieruchomości bieżącej kontroli stanu technicznego, porządkowego i sanitarnego budynków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa w terminach uprzednio podanych do wiadomości lokatorom i użytkownikom lokali. (Częstotliwość przeprowadzania kontroli określają przepisy ogólnie obowiązujące). Nieudostępnienie lokalu powoduje, że obowiązek przeprowadzenia kontroli przez upoważnione do tego służby oraz koszt jej wykonania obciąża lokatora;
- 6) niezwłoczne usuwanie awarii, wykonywanie niezbędnych prac z zakresu konserwacji technicznej oraz zapewnienie bieżącej pracy urządzeń i instalacji technicznych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości;
- 7) wywieszanie flag w dniach świąt państwowych i w innych terminach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- 8) zapewnienie wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją klatek schodowych, pomieszczeń gospodarczych, technicznych, poddaszy, strychów, piwnic, zsypów w budynku oraz na przyległych terenach, polegających m.in. na wykładaniu odpowiednich środków chemicznych, usuwaniu padliny, odkażaniu pomieszczeń. Przy wykonywaniu powyższych czynności do obowiązków podmiotu bezpośrednio je wykonującego należy wywieszenie stosownej informacji zawierającej rodzaj wykonywanych czynności, nazwę podmiotu wykonującego daną czynność, nazwę zastosowanych środków chemicznych i inne niezbędne informacje wymagane względami bezpieczeństwa;
- 9) zapewnienie pielęgnacji ogólnie dostępnych terenów zielonych (koszenie trawników, strzyżenie żywopłotów, podcinanie krzewów i koron drzew, odchwaszczanie rabat itp.).

III. OBOWIĄZKI LOKATORÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 5

1. Do podstawowych obowiązków lokatorów i użytkowników lokali oraz innych osób przebywających w obrębie nieruchomości należy:
 - 1) utrzymywanie zajmowanych lokali oraz pomieszczeń przynależnych (piwnice, pomieszczenia gospodarcze, skrytki itp.) w należyтым stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym, a w szczególności:
 - a) użytkowanie lokalu i pomieszczeń przynależnych w sposób zgodny z powszechnie obowiązującymi zasadami eksploatacji lokali i pomieszczeń przynależnych w budynkach wielorodzinnych,

- b) wykonywanie napraw i bieżącej konserwacji lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz elementów ich wyposażenia, urządzeń i instalacji technicznych w zakresie i terminach wynikających z umowy, na podstawie której lokal został udostępniony oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa,
 - c) przeprowadzanie prac konserwacyjnych i remontowych związanych z utrzymaniem lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie estetycznym (odnawianie powłok malarskich ścian i sufitów; malowanie stolarki drzwiowej i okiennej; bieżące czyszczenie okładzin podłogowych, glazury, terakoty, urządzeń sanitarnych itp.),
 - d) usuwanie wszelkich nieczystości z lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz składowanie ich w miejscach do tego przeznaczonych – śmieci i odpady należy wrzucać wyłącznie do pojemników do tego przeznaczonych,
 - e) bieżące utrzymywanie w czystości drzwi i wejścia do lokalu (progi, wycieraczka itp.),
 - f) utrzymanie w należyтым stanie sanitarno-higienicznym lokalu i pomieszczeń przynależnych, w tym w razie konieczności zlecenie przez lokatora czynności dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji w lokalu i pomieszczeniu przynależnym wyspecjalizowanym firmom oraz niezwłoczne powiadomienie Administracji budynku o konieczności przeprowadzenia tych zabiegów;
- 2) zachowanie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców (klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia wspólnego użytku) oraz na terenach przyległych do budynków;
 - 3) niezwłoczne powiadamianie Administracji budynku o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu urządzeń i instalacji technicznych w budynkach lub na przyległym terenie;
 - 4) podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności i stosowanie dostępnych środków w celu zapewnienia ochrony życia i zdrowia pozostałych mieszkańców oraz zapobiegania uszkodzeniu mienia na skutek ewentualnych uszkodzeń lub wadliwego działania urządzeń i instalacji technicznych, w tym zgłaszanie interwencji w odpowiednich służb (policja, straż miejska, Straż Akademicka PW, straż pożarna, pogotowie energetyczne, pogotowie gazowe, pogotowie wodno-kanalizacyjne, dyżur elektryczny / hydrauliczny w PW itp.);
 - 5) pisemne zgłaszanie Administracji budynku planowanego przez lokatora remontu z podaniem jego zakresu i terminu realizacji;
 - 6) w przypadku prac remontowych prowadzonych w lokalu przez lokatora, emitujących hałas, należy przeprowadzić je, po uprzednim uzyskaniu zgody Administracji budynku, włącznie w okresie od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 – 18.00, a w soboty w godz. 9.00-16.00;
 - 7) bezwzględne zachowywanie ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22.00 do godz. 6.00. W porze tej zabrania się zakłócania ciszy nocnej i spokoju pozostałych mieszkańców, a w szczególności:
 - a) głośnych rozmów, krzyku lub śpiewu,
 - b) głośnego odtwarzania sprzętu radio-fonicznego, audio-wizualnego i użytkowania innych urządzeń mogących powodować hałas,
 - c) gry na instrumentach muzycznych;
 - 8) powstrzymywanie się od zachowań mogących prowadzić do zakłócania spokoju i wypoczynku pozostałych mieszkańców w godzinach późnowieczornych i wczesnorannych, zgodnie z zasadami współżycia społecznego i dobrosąsiedzkiego współzamieszkiwania;

- 9) zapewnienie przez właścicieli zwierząt właściwej opieki nad posiadanymi zwierzętami tak, aby ich zachowanie nie prowadziło do zakłócania spokoju pozostałych mieszkańców, w szczególności zachowania ciszy nocnej;
 - 10) bezwzględne stosowanie przez właścicieli zwierząt zasad dotyczących bezpiecznego i właściwego wyprowadzania zwierząt na ogólnodostępne tereny przyległe oraz usuwanie zanieczyszczeń, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
 - 11) należyte zabezpieczenie przed spadnięciem przedmiotów pozostawionych na balkonach i tarasach, takich jak w suszarki do bielizny, skrzynki i donice na kwiaty, meble ogrodowe;
 - 12) usuwanie w okresach zimowych śniegu oraz lodu z balkonów, tarasów i parapetów w sposób zapewniający bezpieczeństwo pozostałych mieszkańców i ochronę infrastruktury technicznej budynków oraz terenów przyległych przed uszkodzeniem;
 - 13) naprawianie wszelkich szkód powstałych z winy najemcy, użytkownika lub innych osób, za działanie których najemca lub użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność, przy czym sposób naprawienia szkody należy bezwzględnie uzgodnić z Administracją budynku;
 - 14) w przypadku chęci zagospodarowania przedogródków przylegających do lokali położonych na parterze, bezwzględne uzgodnienie z Administracją budynku planowanego sposobu zagospodarowania tego terenu, w tym rodzaju i zakresu nasadzeń kwiatów, pnączy, krzewów, drzew i innych roślin. Wszelkie prace oraz nasadzenia poczynione bez zgody Administracji budynku zostaną usunięte na koszt lokatora, który dopuścił się samowoli;
 - 15) zabezpieczenie piwnic i pomieszczeń przynależnych do lokali odpowiednim zamkiem lub kłódką i utrzymywane w czystości i porządku, podczas korzystania z nich;
2. Działaniami zabronionymi w obrębie nieruchomości są:
- 1) składowanie, przechowywanie, czy nawet krótkotrwale wystawianie w pomieszczeniach klatek schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach przyległych do budynków jakichkolwiek sprzętów i przedmiotów (meble, sprzęt AGD, RTV, rowery, hulajnogi, urządzenia wyposażenia mieszkań, materiały budowlane, worki i pojemniki z odpadami, obuwie i inne);
 - 2) przechowywanie w lokalach, pomieszczeniach przynależnych, na balkonach oraz wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku i terenach przyległych jakichkolwiek paliw, chemikaliów, materiałów wybuchowych oraz materiałów i środków łatwopalnych;
 - 3) pozostawianie rowerów, wózków i innego sprzętu w obrębie pomieszczeń wspólnych lub terenu przyległego do budynków poza miejscami do tego wyznaczonymi;
 - 4) prowadzenie we własnym zakresie – bez zgody Administracji budynku – jakichkolwiek napraw, modernizacji, ulepszeń itp. zarówno w lokalu i pomieszczeniach przynależnych, jak i w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków, chyba że wykonanie tych czynności należy do obowiązków lokatora zgodnie z postanowieniami umowy najmu i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
 - 5) wykonywanie bez zgody Administracji budynku jakichkolwiek ogrodzeń, montowanie pergoli, krat, siatek na pnącza itp. oraz ustawianie na terenach przyległych do budynków elementów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych (ławki, urządzenia zabawowe itp.), a także mocowanie haków i innych urządzeń do przywiązywania psów czy parkowania rowerów;
 - 6) malowanie ścian zewnętrznych i wewnętrznych części wspólnej budynku oraz wieszanie na nich jakichkolwiek tabliczek, obrazków, reklam bez zgody Administracji

budynku, jak również pisanie i drapanie po ścianach wewnątrz i na zewnątrz budynków;

- 7) gra w piłkę w obrębie budynków i na terenach przyległych do budynków oraz zabawa, uprawianie sportów (jazda na rowerach, rolkach i deskorolkach itp.) i rekreacja poza terenami do tego wyznaczonymi;
- 8) mycie pojazdów w obrębie nieruchomości;
- 9) rozpalanie ognisk, używanie kominków i innych źródeł ognia mogących powodować zagrożenie pożarowe, zarówno w obrębie budynków, jak na terenach przyległych do budynków;
- 10) używanie jakichkolwiek grillów (zasilanych elektrycznie, opalanych węglem, drewnem i innych) zarówno w obrębie budynków, jak na terenach przyległych do budynków;
- 11) palenie tytoniu w obrębie klatek schodowych, na korytarzach, w windach, piwnicach i strychach, a także przy wejściu do budynku;
- 12) spożywanie wszelkich napojów alkoholowych zarówno w częściach wspólnych budynków, jak i na terenach przyległych do budynków;
- 13) trzepanie pościeli, odzieży, dywanów itp. przez okna lub na balkonach, tarasach, loggiach, werandach, klatkach schodowych i w obrębie innych pomieszczeń wspólnego użytku poza miejscami, w których zlokalizowane są trzepaki w obrębie terenu przyległego do budynków;
- 14) prowadzenie prac remontowych w lokalach w godzinach od 20.00 do 8.00;
- 15) wylwanie lub wyrzucanie jakichkolwiek nieczystości i resztek jedzenia z okien, balkonów, tarasów, loggi, werand;
- 16) umieszczanie skrzynek i donic na kwiaty na parapetach okiennych, elewacjach budynków i w innych miejscach mogących powodować zagrożenie dla mieszkańców lub grozić uszkodzeniem mienia;
- 17) gromadzenie na balkonach, tarasach, loggiach i werandach zbędnych przedmiotów, w szczególności mogących powodować nadmierne obciążenie ich konstrukcji lub mających szkodliwy wpływ na ich stan techniczny, porządkowy i sanitarny;
- 18) instalowanie bez zgody Administracji budynku urządzeń klimatyzacyjnych, rolet zewnętrznych, markiz, jakichkolwiek urządzeń nadawczych, odbiorczych, anten radiowych lub telewizyjnych itp. w obrębie budynków i terenu przyległego, nie wyłączając okien, balkonów i tarasów, elewacji budynków, przedogródków itp.;
- 19) umieszczanie bez zgody Administracji budynku na elewacjach budynków, w obrębie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku plakatów, reklam, ulotek i innych materiałów informacyjnych;
- 20) hodowla kotów, psów, gołębi, ryb akwariowych, ptaków, gryzoni i innych zwierząt domowych w pomieszczeniach przynależnych, pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków;
- 21) zakładanie w piwnicach oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej. Potrzebę posiadania punktów poboru energii elektrycznej dla zwyczajowo przyjętego sposobu korzystania z piwnic należy zgłosić Administracji budynku, która zleci te prace elektrykowi z odpowiednimi uprawnieniami;
- 22) działania polegające na:
 - a) dokonywaniu w lokalach mieszkalnych bez zgody Administracji budynku zmian w zakresie: wyburzania (wybudowania nowych) ścian działowych, przebudowy balkonów, loggii, przeróbek istniejących lub zakładania nowych instalacji lub urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
 - b) dokonywaniu jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych i spalinowych,

- c) zaklejaniu kratki wentylacyjnych i nawiewników, dokonywaniu innych przeróbek mających negatywny wpływ na wentylację grawitacyjną pomieszczeń oraz zakłócające ciąg kominowy,
- d) samowolnym montowaniu jakichkolwiek anten na dachu budynku, w szczególności do wywiewek pionów kanalizacyjnych, kominów, poszycia dachu, oraz na elewacji budynku, balkonach,
- e) wrzucanie do muszli klozetowej gazet, śmieci, szmat, środków higieny osobistej, pieluch i innych odpadów, które mogą spowodować zatkanie pionu kanalizacyjnego,
- f) wyłamywaniu zamknięć do piwnic, na dach, strych, do schronów, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania. Czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,
- g) montowaniu bez uprzedniej zgody Administracji budynku krat i przegród na klatce schodowej oddzielających część korytarza od reszty klatki schodowej,
- h) niszczeniu klatek schodowych, poręczy, korytarzy, dźwigów osobowych, okienek piwnicznych, zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji,
- i) podejmowaniu innych działań, mogących powodować zakłócanie spokoju i porządku domowego w obrębie nieruchomości.

IV. GOSPODARKA ODPADAMI

§ 6

1. Odpady komunalne podlegają segregacji zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie m.st. Warszawa.
2. Z terenu nieruchomości odbierane są odpady komunalne tj.:
 - 1) papier;
 - 2) metale i tworzywa sztuczne;
 - 3) szkło;
 - 4) bio;
 - 5) odpady zmieszane;
 - 6) "zielone";
 - 7) odpady wielkogabarytowe.
3. Ustala się obligatoryjne zasady postępowania z niektórymi odpadami:
 - 1) przeterminowane leki wraz opakowaniami oraz termometry rtęciowe należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych aptekach;
 - 2) odpady w postaci zużytych baterii i akumulatorów małogabarytowych należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w punktach sprzedaży i zbiórki baterii i akumulatorów lub przekazywać do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK);
 - 3) odpady remontowe, stare opony czy puste opakowania po farbach, olejach samochodowych, należy przekazywać do Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK);
 - 4) zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny (w tym stary sprzęt RTV i AGD itp.) należy przekazywać do punktów zbierania zorganizowanych przez sprzedawców tego sprzętu lub do podmiotów uprawnionych do zbierania odpadów tego typu lub do Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK);

- 5) meble i inne odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w miejscu wskazanym przez Administrację budynku przy altanie śmietnikowej. Odpady typu: stare pralki, lodówki itp. materiały i odpady budowlane, remontowe, wanny, umywalki, grzejniki, muszle toaletowe, ramy okienne, drzwi, niespraszane, duże kartony, opony samochodowe nie stanowią odpadów wielogabarytowych;
- 6) tekstylia, które nie nadają się do użytku należy oddać do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Pozostałe tekstylia należy wrzucać do specjalnych kontenerów na odzież.
4. Odpady budowlane i rozbiórkowe z prac remontowych prowadzonych na zlecenie lokatora należy zutylizować we własnym zakresie poprzez umieszczanie odpadów w zamówionych przez lokatora kontenerach, przeznaczonych do gromadzenia tego rodzaju odpadów, udostępnionych przez jednostkę wywozową, ustawionych w miejscu wskazanym przez Administrację budynku.
5. Nie należy gromadzić w pojemnikach, workach, kontenerach na odpady komunalne niezgodnie z ich przeznaczeniem: śniegu, lodu, gorącego popiołu i żużla, gruzu budowlanego, szlamów, substancji żrących i wybuchowych, a także odpadów z działalności gospodarczej, które nie są odpadami komunalnymi.
6. Niedozwolone jest wyrzucanie jakichkolwiek odpadów w miejscach nieprzeznaczonych do gromadzenia odpadów.
7. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek śmieci, wykładanie na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa, pozostawiania resztek jedzenia na terenie przyległym do budynku.
8. Niedozwolone jest:
 - 1) nieselektywne zbieranie powstających w lokalach odpadów komunalnych;
 - 2) wrzucanie zmieszanych (nie segregowanych) odpadów komunalnych do pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Administrację budynku;
 - 3) wyrzucanie do zsypów przedmiotów, które mogą zatkać lub uszkodzić zsyp (np. pudełek, butelek, skrzynek, gruzu, itp.);
 - 4) wystawianie worków ze śmieciami na klatkach schodowych.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Administracja budynku zobowiązana jest umożliwić wszystkim zainteresowanym dostęp do treści niniejszego regulaminu oraz wywiesić wyciąg z jego najważniejszymi postanowieniami w dostępnym miejscu w obrębie nieruchomości, a także informować w ten sam sposób o każdej jego zmianie.
2. Nadzór nad przestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu sprawuje Administracja Budynków Mieszkalnych PW.

§ 8

Rażące lub uporczywe naruszenie postanowień niniejszego regulaminu może stanowić podstawę do wypowiedzenia przez Politechnikę Warszawską umowy najmu lokalu, jak również podstawę do wytoczenia przez innych mieszkańców powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.