

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SB-M „RUDA” W WARSZAWIE.**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Zastosowane w „Regulaminie porządku domowego SB-M „Ruda” w Warszawie”, zwanym dalej „Regulaminem” określenia mają znaczenia:

1. „Spółdzielnia” – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Ruda” w Warszawie.
2. „Użytkownik” – członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź posiadająca prawo jego odrębnej własności, najemca i podnajemca, osoby wspólnie zamieszkujące oraz inne osoby czasowo korzystające z lokalu.
3. „Części wspólne budynku” – klatki schodowe, korytarze, windy, strychy, piwnice, pomieszczenia techniczne itd.
4. „Teren wspólny” – teren służący ogółowi użytkowników.

#### **§ 2**

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę wspólnego dobra spółdzielczego i mienia użytkowników, utrzymanie należytego stanu technicznego, funkcjonalnego i estetycznego budynków oraz ich otoczenia, zapewnić bezpieczeństwo i czystość, a także warunki zgodnego współżycia użytkowników.
2. Do przestrzegania zapisów Regulaminu zobowiązani są użytkownicy oraz pracownicy Spółdzielni.
3. Użytkownicy w zakresie postanowień Regulaminu są odpowiedzialni za działania osób reprezentujących ich prawa oraz ponoszą odpowiedzialność za zachowanie swoich gości i innych osób korzystających z zajmowanego lokalu.

### **II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 3**

Spółdzielnia wobec użytkowników jest zobowiązana do:

1. Dbalości o stan porządkowy, sanitarny, techniczny, estetyczny budynków, ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń i terenów służących do wspólnego użytku.
2. Przygotowania miejsc składowania i segregacji odpadów w pomieszczeniach zsypanych i altanach śmietnikowych oraz określenia terminów ich odbioru (wywozu).
3. Wyznaczenia miejsc czasowego składowania odpadów wielkogabarytowych i gruzu, ustawiania kontenerów na odpady środowiskowe (ścięta trawa, gałęzie itp.) oraz organizowanie ich wywozu.

4. Oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku.
5. Zapewnienia mieszkańcom bezpiecznego i dogodnego dostępu do budynków oraz lokali.
6. Oczyszczania ze śniegu i lodu chodników oraz dróg wewnętrznych zarządzanych przez Spółdzielnię.
7. Przeprowadzania przeglądów technicznych budynków oraz kontroli działania instalacji technicznych (elektryczna, gazowa, wodna, kanalizacyjna, wentylacyjna, c.o., dźwigi) zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zmianami) i innymi przepisami.
8. Wykonywania zaleceń pokontrolnych i nakazów Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej i innych organów upoważnionych.
9. Przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji, deratyzacji oraz dezodoryzacji pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
10. Egzekwowania przestrzegania Regulaminu.

#### § 4

Spółdzielnia umieszcza w gablocie ogłoszeniowej w holu każdej klatki schodowej informacje:

1. Adres siedziby Spółdzielni wraz z numerami telefonów służb administracyjno-technicznych, w tym konserwatorów dyżurujących po godzinach pracy i w dni wolne od pracy.
2. Godziny pracy działów i biura Zarządu oraz godziny przyjęć interesantów.
3. Numery telefonów służb miejskich, w tym: Pogotowia Ratunkowego, Państwowej Straży Pożarnej, Straży Miejskiej, Policji i dzielnicowego danego rejonu.
4. Skład Rady Nadzorczej i Rady Budynku.
5. Zakres obowiązków gospodarza budynku.
6. Inne informacje Zarządu i Rady Budynku.

### III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

#### § 5

1. Użytkownicy są zobowiązani do:

- 1) Przestrzegania przepisów porządkowych określonych w Regulaminie.
- 2) Przestrzegania czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków.
- 3) Przestrzegania na terenie nieruchomości zasad współżycia społecznego.

- 4) Ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez małoletnie dzieci.
- 5) Pisemnego zgłaszania do Spółdzielni, z co najmniej 14 - dniowym wyprzedzeniem, zamiaru przeprowadzenia remontu zajmowanego lokalu, z podaniem terminu jego trwania, przy czym zgody Spółdzielni wymaga remont o charakterze robót budowlanych, takich jak:
  - a) przebudowa lokalu (wyburzenie i wykonanie ścian działowych),
  - b) przekładanie i wymiana elementów instalacji wod-kan, gazowej i elektrycznej,
  - c) wymiana stolarki okiennej,
  - d) zmiana wystroju lokalu, która powoduje podczas prac dużą uciążliwość dla pozostałych lokatorów (np. hałas, drgania, duże zapylenie).
2. Użytkownik wykonujący remont lub przebudowę lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia części wspólnych budynku przed zniszczeniem i zabrudzeniem. W przypadku powstania szkód, Spółdzielnia zastrzega prawo ich usunięcia na koszt użytkownika.
3. Użytkownik zobowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należytym stanie technicznym i sanitarnym. Pisemnej zgody Spółdzielni wymaga zmiana przeznaczenia lokalu oraz sposobu jego użytkowania.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej jej powstaniu, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia.

#### IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE

##### § 6

1. Domowe odpadki i śmieci - uwzględniając segregację - należy wyrzucać do pojemników w zsykach lub altanach śmietnikowych. Nie wolno ich wyrzucać do koszy rozstawionych na terenie osiedla. Do zsyków na poszczególnych piętrach można wrzucać śmieci w godzinach 6:00 – 22:00 z zachowaniem ciszy nocnej.
2. W przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów osoba, która to spowodowała, ma obowiązek posprzątać zabrudzoną powierzchnię.
3. Przedmioty zgromadzone lub składowane w częściach wspólnych budynków będą sprzątane i wywożone na koszt osób, które je pozostawiły.
4. Usuwanie odpadów i gruzu pozostałych po remoncie lokalu należy wykonać we własnym zakresie. Dopuszczalne jest czasowe (po uzgodnieniu miejsca i czasu z administratorem budynku) składowanie gruzu i odpadów do chwili ich wywozu przez użytkownika.

##### § 7



1. Balkony i loggie należy utrzymywać w stanie czystości, nie wolno na nich przechowywać przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu (łatwopalnych, żrących, cuchnących itp.).
2. Zabronione jest grillowanie na balkonach i loggiach.
3. Niedopuszczalna jest samowolna zmiana kolorystyki elewacji, balkonów i loggii. Przy wymianie okien należy zachować ich dotychczasowy rozmiar, podział i kolorystykę.
4. Przebudowa balkonów i loggii wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Skrzynki na kwiaty oraz donice powinny być zamocowane od wewnętrznej strony balkonu, loggii i zabezpieczone przed wypadnięciem na zewnątrz budynku.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno odbywać się w sposób nie powodujący zalewania i zabrudzenia niżej położonych elementów budynku, w tym elewacji oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
7. Niedopuszczalne jest wylewanie i wyrzucanie czegokolwiek przez okna, loggie i balkony.
8. Zabronione jest instalowanie na dachach i elewacjach budynków bez zgody Spółdzielni klimatyzatorów, anten, sygnalizacji alarmowych i innych urządzeń.
9. Zabronione jest wchodzenie na dachy budynków.
10. Instalowanie szyldów, reklam, wywieszanie ogłoszeń, plakatów, banerów i ofert w budynkach i na ich elewacjach oraz na terenie osiedla może się odbywać wyłącznie na warunkach określonych przez Spółdzielnię i za jej zgodą.

#### § 8

1. Korzystanie przez mieszkańców z pralni i suszarni odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez administratora budynku. Po zakończeniu korzystania z w/w pomieszczeń należy je pozostawić w stanie uporządkowanym. Nie wolno ich wykorzystywać do celów niezgodnych z ich przeznaczeniem.
2. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się w dni powszednie w godzinach 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup> i w miejscach do tego wyznaczonych. Zabronione jest trzepanie na loggiach, balkonach, z okien mieszkań oraz na korytarzach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

#### § 9

1. Zachowanie ciszy nocnej obowiązuje w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>. Należy w tym czasie ściszyć odbiorniki rtv i sprzęt audiowizualny, zaniechać organizowania głośnych imprez towarzyskich oraz prac remontowych i zajęć domowych mogących zakłócać wypoczynek innych użytkowników. Prace remontowe przebiegające ze znacznym poziomem hałasu powinno się wykonywać w dni powszednie w godzinach 8<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>.
2. Zabronione jest spożywanie alkoholu w miejscach ogólnodostępnych oraz pomieszczeniach do wspólnego użytku.

§ 10

1. Użytkownicy mogą w swoich lokalach posiadać psy, koty i inne zwierzęta, pod warunkiem przestrzegania zasad bezpieczeństwa, norm sanitarno-porządkowych, poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom i innym wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a zwierzęta agresywne w kagańcach i pod opieką osób dorosłych. Dopuszcza się zwolnienie psa ze smyczy, gdy pies jest oznakowany w sposób umożliwiający identyfikację właściciela lub opiekuna i właściciel lub opiekun sprawuje kontrolę nad psem. Zwalniając psa ze smyczy należy mieć na względzie bezpieczeństwo ludzi, innych zwierząt i uczestników ruchu drogowego.
3. Zakazuje się wprowadzania psów i innych zwierząt domowych na tereny gier i zabaw dla dzieci oraz na wydzielone (ogrodzone) trawniki i zieleńce.
4. Użytkownik opiekujący się psem, kotem lub innym zwierzęciem domowym zobowiązany jest do usunięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez niego w budynku lub na terenie osiedla.
5. Za szkody spowodowane przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele i opiekunowie.
6. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okien, gzymsach, zadaszeniach, balkonach, loggiach i innych elementach budynku i jego elewacji.

§ 11

W budynkach zabronione jest:

1. Zastawianie korytarzy, schodów, przejść, klatek schodowych i innych dróg ewakuacyjnych oraz pomieszczeń wspólnego użytku,
2. Używanie otwartego ognia i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w windach, korytarzach, holach, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
3. Wykonywanie przez osoby nieuprawnione obsługi, przeróbek i napraw tablic rozdzielczych prądu elektrycznego, wyposażenia węzłów c.o. i c.w., instalacji elektrycznej, gazowej, kanalizacyjnej, wodnej, wentylacyjnej, centralnego ogrzewania oraz wszelkich innych instalacji i urządzeń znajdujących się poza obrębem lokalu,
4. Przechowywanie pojazdów/urządzeń zasilanych paliwem ciekłym lub gazowym; przechowywanie paliwa ciekłego lub gazowego oraz innych substancji i środków łatwopalnych lub grożących wybuchem, stwarzających zagrożenie chemiczne, epidemiologiczne lub inne niebezpieczeństwa,
5. Ograniczanie dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, skrzynek i tablic rozdzielczych, wyłączników prądu elektrycznego, zaworów gazowych, instalacji c.o., z.w. i c.w. i innych instalacji wspólnych,
6. Wylewanie płynów, wyrzucanie niedopałków i wszelkich innych przedmiotów przez okna i balkony oraz wystawianie i przechowywanie śmieci na częściach wspólnych.



§ 12

Wnioski, skargi, zażalenia i uwagi w sprawie nieprzestrzegania przez użytkowników przepisów Regulaminu należy wносить w formie pisemnej do administratorów budynków Spółdzielni.

§ 13

W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali, obok odpowiedzialności określonej w przepisach powszechnie obowiązujących, w szczególności w kodeksie cywilnym i kodeksie wykroczeń, Rada Nadzorcza może skierować do Zarządu wniosek o wystąpienie przeciwko użytkownikowi do sądu o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu na podstawie art. 17<sup>o</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 14

Podstawę prawną Regulaminu stanowi: ustawa z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 z późn. zmianami), ustawa z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późn. zmianami), ustawa z dn. 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1982 r. Nr 30, poz. 21 z późn. zmianami).

§ 15

„Regulamin porządku domowego SB-M „Ruda” w Warszawie” został zatwierdzony uchwałą nr 3/01/2015 z dnia 29.01.2015 r. Rady Nadzorczej SBM „Ruda” (tekst jednolity uwzględniający późniejsze zmiany z dn. 15.11.2018 r., uchwała RN nr 28/11/2018) i wchodzi w życie z dniem 29.01.2015 r. Traci moc „Regulamin używania lokali oraz zasad utrzymania porządku w budynkach i na terenie osiedla”, wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/98 z dnia 12.03.1998 r. (tekst jednolity z dnia 21.03.2001 r.).



Sekretarz RN  
Katarzyna Mazurowska



Przewodnicząca RN  
Iwona Husarzewska