

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO DLA NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANYCH PRZEZ SBM „SZTUKA”

## I. PRZEPISY OGÓLNE

Stosownie do postanowień art. 27 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze, Statutu SBM „Sztuka” oraz w związku z art. 13 Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, postanawia się co następuje:

1. Niniejszy regulamin określa zasady porządku domowego obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w budynkach wybudowanych i zarządzanych przez SBM „Sztuka”, bez względu na formę prawną użytkownika lokali.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a) **użytkowniku** – należy przez to rozumieć:
    - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu,
    - członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu,
    - posiadacza Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
    - właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
    - mieszkańca osiedla nie posiadającego spółdzielczego własnościowego lub spółdzielczego prawa do lokalu oraz nie będącego członkiem Spółdzielni;
  - b) **lokalu** – należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu;
  - c) **administracji** – należy przez to rozumieć pracowników SBM „Sztuka” sprawujących nadzór nad prawidłowością wykonywania prac o charakterze porządkowym na terenie nieruchomości zarządzanych przez SBM „Sztuka”;
  - d) **osiedlu** – należy przez to rozumieć budynki oraz teren, na którym znajdują się nieruchomości zarządzane przez SBM „Sztuka”;
  - e) **spółdzielni** – należy przez to rozumieć SBM „Sztuka” z siedzibą w Warszawie.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) aktualizacji danych lokalowych i kontaktowych, w formie oświadczenia, po nabyciu lokalu oraz w przypadku ich zmiany;
  - b) powiadamiania Administracji o każdorazowej zmianie przeznaczenia lokalu;
  - c) powiadamiania Administracji o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących lokal,

5. Użytkownik lokalu nie może czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.
6. Osoby z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i budynku oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich w mieniu Spółdzielni.

## II. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA

### A. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI

1. Administracja obowiązana jest dbać o należyty stan sanitarno-porządkowy oraz techniczny budynków oraz ich otoczenia, a w szczególności elementów nieruchomości wspólnej (klatek schodowych, placów zabaw, pomieszczeń piwnicznych, dróg wewnętrznych, chodników, terenów zielonych itp.).
2. Do obowiązków administracji osiedla należy również:
  - a) wyposażenie osiedla w pojemniki na nieczystości stałe, w tym także na odchody zwierząt domowych oraz zapewnienie ich wywozu;
  - b) wyposażenie osiedla w pojemniki pozwalające na selektywną zbiórkę surowców wtórnych ze szczególnym uwzględnieniem papieru, tworzyw sztucznych, szkła i puszek oraz zapewnienie ich wywozu;
  - c) wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych, bądź nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej;
  - d) nadzór nad prawidłowością wykonywania obowiązków przez pracowników, którzy są odpowiedzialni za utrzymanie obiektów znajdujących się na terenie osiedla w należyтым stanie technicznym i czystości, a także w zakresie codziennego sprzątanía klatek schodowych w budynkach na terenie osiedla oraz co najmniej 2 razy w roku (w porze wiosennej i jesiennej) mycia okien na klatkach schodowych;
  - e) zapewnienie w okresie zimowym systematycznego usuwania śniegu i lodu z niezabudowanej części nieruchomości oraz likwidowanie gołoledzi na chodnikach;
  - f) pielęgnowanie zieleni na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię;
  - g) dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację pomieszczeń wspólnych na terenie osiedla;
  - h) niezwłoczne informowanie użytkowników lokali o wszelkich planowanych lub awaryjnych wyłączeniach mediów (wody, energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu) poprzez odpowiednie ogłoszenia w klatkach schodowych;
  - i) konserwacja i dbałość o bezpieczeństwo użytkowania oraz sprawność techniczną wyposażenia i urządzeń, w które wyposażone są budynki i ich otoczenie (windy, domofony, oświetlenie, urządzenia placu zabaw itp.).

## B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Użytkownicy winni przestrzegać zasad dobrego wychowania oraz współżycia społecznego. Użytkownicy zobowiązani są do dbałości o posesję oraz poszanowania spokoju innych mieszkańców.
2. Użytkownicy w szczególności winni dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, na dziedzińcu i w otoczeniu osiedla,
3. Użytkownicy winni dbać o zapewnienie bezpieczeństwa osób i mienia, w tym między innymi nie otwierać bram, furtek ani drzwi wejściowych do budynków osobom nieznanym, nie udostępniać kodów wejściowych, kluczy oraz pilotów do szlabanów garażowych osobom obcym.
4. Użytkownik jest zobowiązany do utrzymywania wszelkich urządzeń sanitarnych znajdujących się w jego lokalu w należyтым stanie technicznym. Zabrania się wrzucania do urządzeń sanitarnych, w tym przewodów kanalizacyjnych przedmiotów mogących zatamować odpływ. Winni zaliczenia innych lokali lub spowodowania innych szkód w mieniu innych użytkowników zostaną obciążeni wszelkimi wynikłymi z tego powodu kosztami.
5. Nieczystości stałe oraz surowce wtórne należy wyrzucać do specjalnie przeznaczonych na ten cel pojemników w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników. Surowce wtórne należy wyrzucać do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych. Zabrania się pozostawiania nieczystości w miejscu do tego nie przeznaczonym, szczególnie w ciągach komunikacyjnych
6. Zabrania się wyrzucania sprzętu AGD i RTV do ogólnie dostępnych pojemników. Powyższy sprzęt podlega zwrotowi w punkcie zakupu lub w specjalnych punktach przyjmowania sprzętu AGD, zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym.
7. Zabrania się trzepania dywanów, chodników, pościeli, odzieży itp. w oknach, na balkonach i klatkach schodowych.
8. Zabrania się przechowywania na balkonach, tarasach itp. przedmiotów oszpecających wygląd budynków, w tym zawieszania transparentów, bannerów, szyldów itp., bez uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni.
9. Zabrania się wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów z balkonów, tarasów i okien.
10. Podlewanie kwiatów i mycie balkonów i tarasów winno odbywać się w sposób nie powodujący zalewania niższych pięter i ciągów komunikacyjnych pod budynkiem.
11. Użytkownicy zobowiązani są do usuwania z balkonów i parapetów śmieci, a w zimie lodu i śniegu.
12. Zabrania się instalowania jakichkolwiek elementów / urządzeń (anten, daszków, krat, rolet, reklam itp.) oraz zabudowy balkonów i tarasów bez uzyskania uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni. Wszelkie straty spowodowane zainstalowaniem ww. urządzeń oraz koniecznością ich deinstalacji i przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego pokrywa osoba, która naruszyła powyższy zapis.
13. Zabrania się dokonywania zmiany rozkładu skrzydeł okien, oraz koloru okien na inny, niż zgodny z projektem architektonicznym.

14. Zabrania się niszczenia zieleni na terenie osiedla, w tym jeżdżenia rowerami po trawnikach, dokonywania samodzielnych nasadzeń oraz innych prac ogrodniczych na terenie nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem czynności zatwierdzonych uprzednio na piśmie przez Zarząd SBM Sztuka.
15. Posiadacze psów, kotów i innych zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych.
16. Właściciel psa lub innego zwierzęcia domowego jest zobowiązany do sprzątnięcia a następnie wyrzucenia odchodów swojego zwierzęcia do specjalnie oznaczonych pojemników znajdujących się na terenie osiedla.
17. Poza teren lokalu zwierzęta winny być wyprowadzane pod nadzorem właściciela, psy w kagańcu i w razie potrzeby (psy duże, agresywne) na smyczy.
18. Użytkownicy zobowiązani są do dbania, aby należące do nich zwierzęta nie zakłócały spokoju mieszkańców osiedla.
19. Podnajmowanie lokali jest dopuszczalne wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem oraz winno być każdorazowo zgłaszane administracji.
20. Użytkownicy prowadzący w lokalach należących do zasobów Spółdzielni działalność gospodarczą mogą umieszczać jej oznaczenia, po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Spółdzielnia ma prawo pozyskiwania korzyści z tytułu umieszczania reklam, szyldów, oznaczeń przez użytkowników lokali.
21. Wszelkie remonty winny być zgłaszane administracji Spółdzielni co najmniej na tydzień przed planowanym rozpoczęciem robót. Na roboty polegające na zmianie układu funkcjonalnego lokali oraz ingerujące w konstrukcję budynku, jego elewację (wymiana okien, instalacja anten, reklam, urządzeń itp.) oraz wyposażenie instalacyjne Zarząd może wydać zgodę jedynie po przedstawieniu projektu sporządzonego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
22. Użytkownicy przeprowadzający prace remontowe są zobowiązani do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
23. W przypadku dokonywania prac remontowych:
  - a) osoby dokonujące remontów winny przeprowadzać je w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom;
  - b) głośne prace remontowe (kucie, wiercenie, szlifowanie itp.) mogą być wykonywane jedynie w dni robocze tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 12.00 i od 14 do 17.00, w pozostałych godzinach od 12.00 do 14.00 i od 17.00 do 18.00 tylko prace ciche (malowanie, sprzątanie i in.);
  - c) pozostali użytkownicy, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie winni być uprzedzeni o planowanych pracach z odpowiednim wyprzedzeniem;
  - d) zabrania się wyrzucania gruzu i innych odpadów poremontowych do ogólnodostępnych pojemników na śmieci;
  - e) zabrania się wykorzystywania balkonów i tarasów do wykonywania głośnych prac remontowych;

- f) przez cały czas trwania remontu winda musi być zabezpieczona: ściany do pełnej wysokości płytą min 6 mm grubości, podłoga - płytą min. 15 mm;
  - g) codziennie po zakończeniu prac w lokalu Użytkownik prowadzący prace remontowe obowiązany jest do umycia podłogi w windzie oraz ciągów pieszych z lokalu do windy i z windy do wyjścia głównego z klatki w holu głównym na parterze;
  - h) w przypadku, gdy Użytkownik prowadzący prace remontowe nie stosuje się do postanowienia lit g), Spółdzielnia będzie zlecać dodatkowe sprzątanie wynikające z remontu, a kosztami sprzątania obciąży Użytkownika; analogicznie, w przypadku niezabezpieczenia windy na czas trwania remontu, przez Użytkownika, Spółdzielnia dokona stosownych zabezpieczeń, a kosztami obciąży Użytkownika;
  - i) ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz energii elektrycznej są dopuszczalne po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni i pod nadzorem odpowiedniego konserwatora, pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia pozostałych mieszkańców;
  - j) użytkownik zobowiązany jest usuwać terminowo postawione na czas prowadzenia prac remontowych kontenery oraz worki na gruz; w przypadku nieusuwania pełnych kontenerów lub worków albo przekroczenia uzgodnionego z Użytkownikiem czasu udostępnienia przez Spółdzielnię powierzchni na ich postawienie, Spółdzielnia będzie je zgłaszała do firmy podstawiającej ww. pojemniki, celem ich usunięcia na koszt Użytkownika;
  - k) w przypadku nieprzestrzegania warunków Regulaminu w zakresie prowadzenia prac remontowych będzie wzywana Straż Miejska lub Policja, a sprawa o wykroczenie będzie kierowana do odpowiednich organów państwowych, z zagrożeniem sankcją w nich przewidzianą;
24. właściciele są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w częściach wspólnych nieruchomości oraz w innych lokalach, spowodowanych prowadzonymi pracami remontowymi.
25. piwnice, komórki oraz inne pomieszczenia wynajmowane od Spółdzielni winny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.
26. urządzenia techniczne znajdujące się w lokalach i piwnicach (wodomierze, główne zawory itp.) użytkownik obowiązany jest udostępnić w celu odczytu bądź konserwacji osobom upoważnionym przez administrację.

### III. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

1. Administracja osiedla obowiązana jest wyposażyć budynki w sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie stosownymi przepisami prawa.
2. W piwnicach, korytarzach i klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych. Klatek schodowych i przejść nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście.
3. Palenie tytoniu i używanie otwartego ognia w miejscach wspólnych budynków, w pomieszczeniach gospodarczych, na klatkach schodowych, w garażu podziemnym, w piwnicach i windach jest zabronione.
4. Zabrania się, w miejscach wspólnych budynków, w pomieszczeniach gospodarczych, w klatkach schodowych, w garażu podziemnym i w piwnicach przechowywania przedmiotów łatwopalnych, gazu w butlach, materiałów wybuchowych i żrących. Zakaz ten dotyczy także balkonów i tarasów.
5. Zabrania się dokonywania napraw we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem lokalu oraz samowolnej modernizacji lub ingerencji w instalację elektryczną znajdującą się poza obrębem lokalu.
6. W przypadku uszkodzenia instalacji elektrycznej lub gazowej należy w miarę możliwości odciąć dopływ energii, po czym bezzwłocznie powiadomić właściwe służby (pogotowie energetyczne, pogotowie gazowe itp.) oraz administrację osiedla.

### IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE W ZAKRESIE ZASAD ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22.00 – 6.00. Zakłócanie ciszy nocnej stanowi wykroczenie w świetle art. 51 § 1 Kodeksu Wykroczeń i upoważnia pracowników ochrony osiedla do zgłoszenia sprawy Straży Miejskiej lub Policji.
2. Zabrania się spożywania alkoholu w tym piwa w miejscach wspólnie użytkowanych na terenie Spółdzielni.
3. Zabrania się grillowania na balkonach i tarasach.
4. Dzieci winny się bawić w miejscach do tego przeznaczonych. Za zachowanie dzieci lub szkody przez nie wyrządzone rodzice i opiekunowie ponoszą pełną odpowiedzialność materialną i finansową.
5. Niedopuszczalne są wszelkie czynności powodujące uszkodzenia bądź trwałe zanieczyszczenia terenu osiedla.
6. Osoby posiadające psy i inne zwierzęta domowe są zobowiązane do zachowania szczególnych środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytku i ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie się zwierząt. W szczególności do obowiązków osób posiadających psy należy: prowadzenie psów na smyczy i w miarę możliwości w kagańcu (psy agresywne i niebezpieczne oraz takie, które w odczuciu innych użytkowników lub pracowników ochrony osiedla zachowują się groźnie dla ludzi powinny mieć nałożony kagańiec).

7. Zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt domowych na teren placu zabaw dla dzieci.
8. Postanowienia zawarte w przepisach rozdziału II B ust. 16 i 17 oraz rozdziału IV ust. 6 nie dotyczą użytkowników niewidomych korzystających z psów przewodników.
9. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku lub na stałe nie przymocowanych, które mogą stanowić zagrożenie lub być potencjalnie niebezpieczne wobec innych użytkowników w przypadku silnego wiatru, burz, zamieci, śnieżyc lub innych skrajnych warunków atmosferycznych.
10. Wjazd i parkowanie pojazdów na teren osiedla uregulowane jest oddzielnym regulaminem.
11. Zabrania się mycia pojazdów na terenie osiedla.
12. Skrzynki i doniczki na kwiaty na balkonach i parapetach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem w sposób pewny i trwały oraz zabezpieczone przed zalewaniem wodą elewacji oraz okien i balkonów zlokalizowanych poniżej.
13. Wszelkie transporty związane z wprowadzaniem się i wyprowadzaniem z lokali mieszkalnych i użytkowych winny być zgłaszane z co najmniej 1 dniowym wyprzedzeniem w biurze Spółdzielni lub – w dni wolne od pracy – u kierownika zmiany ochrony.
14. W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni ma prawo zastosować sankcje w formie:
  - a) skierowania wniosku do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni;
  - b) zawiadomienia Straży Miejskiej i/lub Policji;
  - c) podjęcia innych kroków dozwolonych prawem.

### Uwagi końcowe

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/2022 z dnia 13 grudnia 2022 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SBM „Sztuka”

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SBM „Sztuka”