

# REGULAMIN porządku domowego i współżycia mieszkańców

## REGULAMIN

porządku domowego i współżycia mieszkańców

w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników

Kultury w Warszawie ul. Francuska 47

Rada Nadzorcza SBM Pracowników Kultury w celu zapewnienia mieszkańcom właściwych warunków zamieszkania i współżycia, jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym jakim jest mieszkanie, lokal użytkowy, a także budynek, jego urządzenia i otoczenie -ustala następujący regulamin.

### 1. Postanowienia ogólne

#### §1

1. Budynek i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Spółdzielni winny być utrzymane w należyтым stanie i otoczone opieką Administracji oraz ogółu mieszkańców.

2. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu, odpowiada za osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu a nawet chwilowo w nim przebywające.

M. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych. Obowiązki Spółdzielni

#### §2

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom lokali w stanie odpowiadającym wymogom techniczno-budowlanym.

#### §3

W przypadku ujawnienia wad elementów budowlanych lokali, w trakcie ich użytkowania - Spółdzielnia obowiązana jest spowodować usunięcie tych wad w jak najkrótszym terminie i w sposób możliwie najmniej kłopotliwy dla mieszkańców.

#### §4

1. Administracja Spółdzielni obowiązana jest dbać o należyty stan techniczny, porządek i czystość budynków, urządzeń stanowiących ich stałe wyposażenie, otoczenia budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, schrony, pralnie, suszarnie, windy, i inne.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) naprawa i wymiana ogólnych urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych, a w szczególności: w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz przewodów instalacyjnych w lokalach
- b) niezwłoczne usuwanie przecieków wody w lokalach, łącznie z wykonywaniem drobnych napraw w tym zakresie, obejmujących wymianę uszczelki w spłuczkach ciśnieniowych.
- c) wykonywanie innych napraw nie obciążających członków najemców.

3. Administracja Spółdzielni powinna dokonywać okresowych przeglądów lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, a w szczególności stanu instalacji wodociągowej, sposobu użytkowania urządzeń i lokali oraz przestrzegania przez mieszkańców i najemców przepisów niniejszego regulaminu.

## §5

Administracja Spółdzielni obowiązana jest również:

1. Zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż.
2. Wyposażyć dorny w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków oraz zapewnić ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
3. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie Spółdzielni przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy mieszczą się i jaką liczbą porządkową są oznakowane.
4. W spisie mieszkańców uwidocznic osobę dozorca domu przez umieszczenie przy jego nazwisku odpowiedniego napisu.
5. Dostarczyć i wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym:
  - adres administracji Spółdzielni,
  - adres dozorca,
  - kartę informacyjną o niektórych telefonach jak: np. straży miejskiej, straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego, MPWiK, elektrowni, gazowni,
  - instrukcję p. poż.
6. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i lokali.
7. Zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów Spółdzielni.
8. Natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców, powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, c.o, c.w itp.

9. Wytyczyć miejsca parkowania pojazdów mechanicznych - w przypadku ich braku na terenach przydomowych.

## §6

W zakresie innych świadczeń związanych z korzystaniem z lokali w domach Spółdzielni obowiązki Administracji obejmują:

1. Utrzymanie należytej temperatury w pomieszczeniach lokali, zgodnie z obowiązującymi normami.
2. Zapewnienie mieszkańcom stałego i bezpiecznego funkcjonowania dźwigów.

## §7

1. W razie występowania niedogrzańca lokali i przestoju dźwigów, Spółdzielnia może udzielić bonifikaty w opłatach, na zasadach określonych uchwałą Zarządu.
2. Bonifikat w opłatach za c.o nie stosuje się w przypadku, gdy niedogrzewanie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyziębieniem przez użytkownika.

Obowiązki mieszkańców

## §8

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać drobnych napraw wymienionych w § 9 pkt. 2. Członek winien udostępniać lokal dla dokonania przeglądu kontrolnego przez Administrację Spółdzielni oraz dla wykonania w nim niezbędnych napraw.

2. Na członku Spółdzielni ciążyą w tym zakresie następujące obowiązki:

- a) obowiązek odnawiania lokalu polegający między innymi na: malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian, malowaniu drzwi i okien od strony wewnętrznej, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją. Malowanie winno być wykonywane w miarę potrzeb,
- b) wykonanie drobnych napraw posadzek, podłóg, drzwi, okien i mebli wbudowanych, polegających na flekowaniu, reperowaniu i usuwaniu drobnych uszkodzeń, powstałych w wyniku użytkowania lokalu,
- c) usuwanie zatkania przewodów odpływowych poza lokalem, o ile najemca spowodował ich zatkanie,
- d) uzupełnienie oszklenia okien, drzwi i naświetlenia lokali,
- e) naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak:
- f) wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.
- g) naprawa i w razie potrzeby wymiana urządzeń jak: wanna, umywalka i baterie, miska

klozetowa, kuchnia gazowa, sedes, piecyk kąpielowy i terma,

□h) naprawa urządzeń grzewczych, gazowych i elektrycznych polegająca na usuwaniu uszkodzeń i wymianie zużytych części jak kurki, palniki itp. - łącznie z wymianą całości urządzenia w razie zachodzącej potrzeby. Dotyczy to również wymiany urządzeń gazowych w związku z dostawą gazu ziemnego.

## §9

Członek zobowiązany jest również:

1. Do utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej oraz sąsiadującej z wejściem części wspólnego korytarza.
2. Utrzymania czystości na zajmowanych balkonach i tarasach, usuwanie z nich śniegu, lodu i wody.
3. Zgłaszania Administracji awarii i przecieków w instalacjach wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek, zwłaszcza ujawnionych w okresie 3-letniej rękojmi za wady budynku.
4. Natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienie pogotowia gazowego i Administracji w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu.
5. Zabezpieczenie lokalu przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych na okres zimowy.

## §10

W razie niewykonania niezbędnych drobnych napraw przez mieszkańca Spółdzielni po bezskutecznym wezwaniu może przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

## §11

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale. Prowadzenie w mieszkaniu działalności przemysłowej, handlowej lub rzemiosła bez zgody Zarządu Spółdzielni jest niedozwolone.
2. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest uzależnione od uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda na zamieszkanie nie dotyczy najbliższej rodziny.

## §12

1. Wszelkie przeróbki w lokalu, a zwłaszcza stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach itp. mogą być dokonywane dopiero po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Na terenie Spółdzielni zabrania się przechowywania na wspólnych korytarzach odzieży, butów, wózków, rowerów, sanek itp. przedmiotów utrudniających przejścia. Przechowywanie ww. przedmiotów jest dopuszczalne tylko w przypadku wyrażenia zgody przez współmieszkańców.

## §13

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, piwnicach). W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.

2. Nie wolno używać urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w piwnicach wymaga zgody Administracji Spółdzielni.

#### §14

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji jest niedozwolone.

2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączy do zbiorowych anten jest dozwolone tylko za wiedzą Administracji i tylko przez osoby zawodowo do tego przygotowane.

#### §15

Koszty napraw szkód wyrządzonych w lokalach z winy innego mieszkańca (np. pozostawienie otwartego kranu i zalania mieszkania niżej położonego) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

#### §16

Postanowienia regulaminu określające obowiązki członka Spółdzielni odnoszą się także odpowiednio do innych osób korzystających z lokalu.

III. Czystość, porządek i estetyka w budynkach i ich otoczeniu.

#### §17

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni dozorca i sprzątaczkę.

2. Do obowiązków dozorca należy w szczególności:

a) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynków

b) sprzątanie, podlewanie i opieka nad zielenią, drzewami i krzewami

c) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegawczych.

d) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku.

e) powiadamianie Administracji Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach, a także podejmowanie doraźnych czynności niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkami uszkodzeń instalacji i urządzeń.

f) czuwania nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego i powiadamianie Administracji o przypadkach rażącego naruszania tego regulaminu.

3. Do obowiązków sprzątaczkę należy w szczególności:

- a) sprząkanie korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku,
- b) mycie drzwi, okien klatek schodowych oraz ścian malowanych farbą olejną

4. Dozorca i sprzątaczkę wykonują inne czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów lub umowy o pracę.

#### §18

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie lokali w należyłym stanie i porządku.

2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.

3. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków itp.

4. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie miejsc służących do wspólnego użytku mieszkańców np. trzepania chodników na korytarzu.

5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników zainstalowanych przez Administrację Spółdzielni.

6. W przypadku rozsypania śmieci lub zalania klatki schodowej użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.

7. Wywóz resztek materiałów budowlanych dla wykonania drobnych remontów, winnych opakowań, sprzętu gospodarstwa domowego lub mebli obciąża lokatora.

#### §19

Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych oraz w godzinach 8.00 -11.00 i 16.00-20.00.

#### §20

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna lokali położonych niżej nie uległy zalaniu wodą.

2. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu.

3. Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Spółdzielni.

§21 Drzwi wejściowe do piwnic powinny być stale zamykane.

#### IV. Pranie i suszenie bielizny

#### §22

1. Mieszkańcy mogą korzystać z urządzeń technicznych w budynku, pralni suszarni na warunkach określonych obowiązującymi przepisami oraz przepisami niniejszego regulaminu.

2. Z urządzeń należy korzystać z należytą starannością aby nie spowodować ich uszkodzenia.
3. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie sprzątnąć.
4. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualną utratę przechowywanych przedmiotów (bielizna, środki techniczne i piorące, wykorzystywane przez mieszkańca podczas prania lub suszenia). Korzystający z pralni powinien po zakończeniu prac zabezpieczyć je we własnym zakresie.

#### V. Bezpieczeństwo pożarowe

##### §23

1. Na strychach domów i w piwnicach nie wolno przechowywać żadnych materiałów opałowych i łatwopalnych. W piwnicach i wózkamiach, korytarzach piwnicznych nie wolno przechowywać pojazdów benzynowych.
2. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach i strychach jest zabronione.
3. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie.
4. Nie wolno gromadzić na balkonach i loggiach łatwopalnych materiałów.

#### VI. Zasady współżycia mieszkańców

##### §24

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców Spółdzielni jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych. Należy zwrócić uwagę, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i parkingach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak: brudzenie ścian, niszczenie urządzeń w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice.
3. Na terenie Spółdzielni obowiązuje cisza w godz. 22.00 - 6.00.

##### §25

1. Trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych, a w szczególności usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta.
2. Osoby posiadające psa obowiązane są:
  - a) zarejestrować go w odpowiednim urzędzie lub Administracji Spółdzielni
  - b) wносить regularnie opłaty przewidziane przepisami

□c) usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez psa, na klatce schodowej, korytarzach, chodnikach, drogach i innych miejscach i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.

3. Na terenie Spółdzielni zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych np. królików.

4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające psa lub kota obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej u zwierzęcia.

5. Za szkody dokonane przez zwierzę na terenie Spółdzielni odpowiedzialność ponoszą ich właściciele i są obowiązani do jej naprawienia.

## §26

Pojazdy mechaniczne można parkować tylko w miejscach wyznaczonych. O ile takich miejsc nie ma, parkować można tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie zagraża bezpieczeństwu, nie zakłóca spokoju oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Szczegółowe zasady parkowania pojazdów określa regulamin parkowania w SBM Pracowników Kultury.

## VII. Tryb i obowiązki związane ze zwalnianiem lokalu

### §27

1. Członek zwalnający lokal obowiązany jest przekazać do Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go przez Spółdzielnię.

2. Członek pokrywa także koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych przez Spółdzielnię. Stopień zużycia oraz wysokość ekwiwalentu z tego tytułu ustala Administracja na podstawie normatywnych okresów użytkowania oraz w oparciu o ich wartość początkową ustaloną wg cen obowiązujących w momencie zwolnienia lokalu.

Jeżeli urządzenie techniczne lub sanitarne nie nadaje się do użytku członek pokrywa równowartość kosztu wymiany.

3. W przypadku rozbieżności pomiędzy Administracją a członkiem co do stopnia zużycia ww. urządzeń, Spółdzielnia powołuje komisję.

### §28

Zwolniony lokal powinien być przejęty przez Administrację obowiązkowo poprzez sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## VIII. Postanowienia końcowe.

### §29

1. Skargi i wnioski dotyczące pracy dozorców, sprzątaczek, konserwatorów rozpatruje Kierownik Spółdzielni.

2. Skargi dotyczące pracy Administracji oraz wnioski dotyczące spraw ogólnych rozpatruje Zarząd

Spółdzielni, a na pracę Zarządu - Rada Nadzorcza.

3. Książka skarg i wniosków powinna być wywieszona w lokalu Administracji, w miejscu powszechnie dostępnym.

4. Skargi i wnioski wymienione w pkt. 1 powinny być rozpatrzone w ciągu 7 dni, w pozostałych przypadkach do miesiąca od chwili ich złożenia odpowiednim organom,

§30

Administracja obowiązana jest informować mieszkańców o terminie usunięcia awarii, dokonywanych remontów, przeglądów, obecności akwizytorów itp. W tym celu powinny być wywieszane odpowiednie informacje.

IX. Sankcje

§31

1. Z mieszkańcami, którzy nie przestrzegają przepisów regulaminu. Administracja, Zarząd i Rada Nadzorcza mogą podejmować rozmowy w celu zaniechania przez członka dalszego bezprawnego działania i ewentualnego naprawienia wyrządzonej Spółdzielni szkody.

Jeśli w wyniku takiej akcji nie nastąpi poprawa w zachowaniu mieszkańca albo waga wykroczenia jest znaczna, sprawa może być przekazana sądowi rejonowemu lub kolegium ds. wykroczeń.

2. Członek Spółdzielni naruszający zasady współżycia społecznego i postanowienia niniejszego regulaminu może być także na podst. § 48 Statutu Spółdzielni wykluczony ze Spółdzielni.

§32

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM Pracowników Kultury w Warszawie, w dniu 7.12.1998 z mocą obowiązującą od dnia 1.01.1999