

**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
Pracowników Przemysłu Cukrowniczego w Warszawie  
ul. Rozbrat 34/36, 00-429 Warszawa**

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**

przyjęty przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 1485 z dnia 18 sierpnia 2010 roku  
zmieniony Uchwałą Zarządu z dnia 19.11.2020 r.

**§1**

**Wprowadzenie**

Zasady porządku domowego, zawarte w niniejszym Regulaminie, obowiązują wszystkie osoby fizyczne i prawne, zamieszkujące lub użytkujące lokale położone w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Przemysłu Cukrowniczego w Warszawie.

Zarząd Spółdzielni wyraża przekonanie, że respektowanie zapisów niniejszego Regulaminu służyć będzie komfortowi i harmonijnemu sąsiedztwu wszystkich Mieszkańców i Użytkowników Lokali, przyczyniając się także do zachowania budynków w dobrym stanie technicznym i estetycznym.

Pojęcia/określenia używane w niniejszym Regulaminie należy rozumieć następująco:

Spółdzielnia – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Pracowników Przemysłu Cukrowniczego z siedzibą przy ul. Rozbrat 34/36 lok. 1., 00-429 Warszawa

Budynki – budynki mieszkalne położone przy ul. Rozbrat w Warszawie pod numerami 32 oraz 34/36 stanowiące własność Spółdzielni

Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy znajdujący się w budynkach Spółdzielni

Mieszkaniec – osoba fizyczna zamieszkująca w lokalu mieszkalnym w budynku Spółdzielni, niezależnie od tytułu prawnego/podstawy formalnej zamieszkiwania, w szczególności:

- właściciel/współwłaściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będący lub niebędący członkiem Spółdzielni
- właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność
- najemca/podnajemca lokalu mieszkalnego
- osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym na innej podstawie

Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna korzystająca z lokalu użytkowego na podstawie umowy najmu

**§2**

**Ogólne przepisy porządkowe**

1. Mieszkańcy i Użytkownicy Lokali zobowiązani są do dbałości o stan techniczny i sanitarny zajmowanych lokali, a także o budynki i ich otoczenie, w szczególności o zachowanie czystości, porządku oraz ochronę przed dewastacją.
2. Mieszkańcy i Użytkownicy Lokali zobowiązani są do przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie oraz do dbałości o przestrzeganie tych zasad przez wszystkie osoby zamieszkujące, odwiedzające i w inny sposób korzystające z lokali.
3. Rodzice i opiekunowie prawni odpowiadają za przestrzeganie przepisów porządkowych przez dzieci, w tym za ewentualne szkody przez nie wyrządzone.
4. Mieszkańcy i Użytkownicy Lokali zobowiązani są do niezwłocznego informowania Administracji Spółdzielni o zdarzeniach mających wpływ na prawny i faktyczny stan lokali mieszkalnych i użytkowych, w szczególności o:
  - a) Zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu (dotyczy to także sytuacji, gdy lokal jest wynajmowany),

- b) Zmianie właściciela lokalu,
  - c) Wynajęciu lokalu innym osobom,
  - d) Aktualnym sposobie kontaktu z właścicielem/użytkownikiem lokalu, w przypadku jego dłuższej nieobecności,
  - e) Sposobie kontaktu z najemcą lokalu mieszkalnego.
5. Wynajmowanie lokalu mieszkalnego w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej wymaga zgody Spółdzielni.
  6. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22.00-6.00. W tym czasie zabrania się:
    - a) Emitowania głośnej muzyki, gry na instrumentach muzycznych itp.
    - b) Krzyków, głośnych rozmów, innych hałasów mogących zakłócić spokój mieszkańców.
    - c) Wyrzucania do śmietników szkła i innych przedmiotów powodujących szczególnie hałas.
    - d) Innych zachowań, które mogą zakłócać ciszę nocną.
  7. Zabrania się palenia tytoniu oraz spożywania alkoholu na klatkach schodowych, w windach, piwnicach, na strychach i w innych pomieszczeniach wspólnych.
  8. Zabrania się poboru energii elektrycznej na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach i w innych pomieszczeniach wspólnych.
  9. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza teren podwórek. Właściciele psów zobowiązani są do usuwania odchodów pozostawionych przez psy na klatkach, podwórkach, elewacji budynków i w bezpośrednim otoczeniu budynków (dotyczy to nie tylko chodników, ale także trawników i klombów).
  10. Zabrania się otwierania okien na klatkach schodowych podczas sezonu grzewczego.
  11. Zabrania się udostępniania kodów dostępu do bram i klatek schodowych osobom postronnym.
  12. Na terenie podwórek obu budynków obowiązuje zakaz wjazdu i parkowania pojazdów mechanicznych. Za zgodą Administracji możliwy jest jedynie wjazd pojazdów mechanicznych na podwórze budynku Rozbrat 32, w wyjątkowych, uzasadnionych sytuacjach i wyłącznie na ograniczony czas.
  13. Przy stojakach rowerowych powinny znajdować się tylko rowery użytkowane na bieżąco. Podczas przerw w użytkowaniu roweru powinien on być przez właściciela schowany do pomieszczeń własnych.
  14. W Spółdzielni obowiązuje selektywna zbiórka odpadów. W pomieszczeniach śmietników znajdują się oddzielne pojemniki na tzw. odpady surowcowe (papier, szkło i opakowania plastikowe), odpady biologiczne oraz odpady zmieszane. Mieszkańcy i Użytkownicy Lokali zobowiązani są do selekcji odpadów i umieszczania ich we właściwych pojemnikach. W celu zmniejszenia objętości odpadów (zwłaszcza opakowań kartonowych i plastikowych), a przez to ograniczenie kosztów ich wywozu, należy w miarę możliwości je zgniatać/spłaszczać.
  15. Odpady większych rozmiarów (tzw. gabaryty) należy pozostawiać w pomieszczeniach śmietników obok pojemników na śmieci. Zabrania się gromadzenia takich przedmiotów na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach i w innych pomieszczeniach wspólnych. Przedmioty pozostawiane w tych miejscach będą usuwane przez Administrację na koszt Mieszkańca/Użytkownika Lokalu.
  16. Zabrania się montowania na elewacji, na balkonach, dachach, kominach, innych zewnętrznych elementach budynków jakichkolwiek urządzeń (takich, jak np. anteny telewizyjne, kamery, instalacje alarmowe itp.) bez pisemnej zgody Administracji Spółdzielni. Wydanie takiej zgody uzależnione jest od opinii nadzoru konserwatorskiego.
  17. Zabrania się ingerowania w wystrój klatek schodowych poprzez montowanie własnego oświetlenia, ozdób, wystawianie roślin doniczkowych itp.
  18. Umieszczanie wszelkiego rodzaju szyldów, reklam, tablic informacyjnych na zewnątrz budynku, a także na klatkach schodowych i w innych miejscach możliwe jest wyłącznie za pisemną zgodą Administracji, po uprzednim przedstawieniu projektu graficznego. Wydanie takiej zgody przez Administrację Spółdzielni uzależnione jest od opinii nadzoru konserwatorskiego.

### §3

#### Prace remontowe w lokalach

1. Ze względu na fakt, iż oba budynki wpisane są do Rejestru Zabytków, Mieszkańcy i Użytkownicy Lokali zobowiązani są do informowania Administracji Spółdzielni o wszelkich planowanych pracach remontowych w celu uzyskania zgody na ich przeprowadzenie. Administracja ma prawo odmówić takiej zgody, jeśli zakres i charakter tych prac stanowi zagrożenie dla zachowania substancji i stylu architektonicznego budynków.

2. Nowe okna w lokalach mieszkalnych i użytkowych muszą być zgodne z projektem i specyfikacją zatwierdzoną przez nadzór konserwatorski. Stosowna dokumentacja znajduje się w Biurze Spółdzielni. Niezastosowanie się do tego wymogu skutkować będzie zawiadomieniem nadzoru konserwatorskiego, który może nakazać demontaż okien niezgodnych z projektem na koszt Mieszkańca/Użytkownika Lokalu.
3. Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych i użytkowych nie mogą być wymieniane lub remontowane od strony zewnętrznej bez zgody Administracji Spółdzielni. Wygląd zewnętrzny drzwi wejściowych do mieszkań i lokali użytkowych jest elementem wystroju budynku i podlega ochronie konserwatorskiej.
4. Prace remontowe w lokalach powodujące hałas, mogą być wykonywane jedynie w dni powszednie w godzinach 8 – 16. Podczas ogłoszonego w kraju stanu epidemii lub innego stanu wymagającego od Mieszkańców nauki i pracy zdalnej, wprowadza się ograniczenie czasu prowadzenia prac uciążliwych akustycznie do godzin 14 – 17. Jeżeli technologia wykonywanych robót wymaga prowadzenia prac uciążliwych akustycznie w innych godzinach, należy co najmniej dzień wcześniej powiadomić osobiście wszystkich Mieszkańców i Użytkowników Lokali w danej klatce schodowej o terminie planowanych uciążliwości.
5. Mieszkańcy i Użytkownicy Lokali zobowiązani są do ograniczania uciążliwości prowadzonych prac remontowych, a w szczególności do przekazania wykonawcom prac remontowych przepisów porządkowych zawartych w niniejszym Regulaminie i dopilnowania przestrzegania tych przepisów.
6. W czasie prowadzenia prac remontowych w lokalach należy stosować się do następujących przepisów porządkowych:
  - a) Materiały budowlane, sprzęty i narzędzia nie mogą być przewożone windami; zasada ta dotyczy także przewozu osób w strojach roboczych, mogących trwale zanieczyścić i uszkodzić windy.
  - b) Wszelkie zanieczyszczenia powierzchni wspólnych (klatek schodowych, wind, korytarzy, prześwitów bramowych, podwórek, piwnic, strychów, a także bezpośredniego otoczenia budynków od strony ulic), będące bezpośrednim lub pośrednim skutkiem prowadzonych prac remontowych, winny być niezwłocznie usunięte kosztem i staraniem Mieszkańca/Użytkownika Lokalu prowadzącego te prace. Czynności porządkowe powinny być wykonywane regularnie w trakcie długotrwałych prac remontowych, a nie jedynie po ich zakończeniu (dotyczy np. codziennego sprzątania klatki schodowej i innych miejsc stale narażonych na zanieczyszczenia w toku trwającego remontu).
  - c) Ewentualne uszkodzenia budynków i ich otoczenia, spowodowane pracami remontowymi lub transportem sprzętów i materiałów, winny być niezwłocznie zgłoszone w Administracji Spółdzielni, która sporządzi protokół tych uszkodzeń i ustali tryb ich usunięcia/naprawy na koszt Mieszkańca/Użytkownika Lokalu. Nie zezwala się na samodzielne usuwanie uszkodzeń bez wiedzy i zgody Administracji.
  - d) Odpady powstające przy prowadzeniu prac remontowych (takie jak gruz, zdemontowane elementy wyposażenia, resztki materiałów budowlanych itp.) należy usuwać do pojemników do tego przeznaczonych, zamówionych kosztem i staraniem Mieszkańca/Użytkownika Lokalu prowadzącego prace remontowe. Wymagana jest przy tym zgoda Administracji Spółdzielni co do miejsca i czasu ustawienia takiego pojemnika. Nie zezwala się na usuwanie takich odpadów do śmietników, które przeznaczone są jedynie do gromadzenia odpadów komunalnych i surowcowych.
  - e) W przypadku prac remontowych wymagających demontażu grzejników lub innych elementów instalacji centralnego ogrzewania, Mieszkaniec/Użytkownik Lokalu zobowiązany jest powiadomić o takich planowanych pracach Administrację Spółdzielni pisemnie z odpowiednim wyprzedzeniem, aby możliwe było spuszczenie wody z instalacji przez uprawnionego konserwatora. Administracja upoważniona jest do pobierania opłaty za każdorazowe spuszczenie wody z instalacji na życzenie Mieszkańca/Użytkownika Lokalu. Aktualne stawki takich opłat dostępne są w Biurze Spółdzielni. Zabrania się spuszczenia wody z instalacji ciepłej w sezonie grzewczym, należy więc planować prace remontowe tak, aby nie było to w tym czasie konieczne.
  - f) Prace wymagające fizycznej ingerencji w części wspólne, czyli przede wszystkim pionny wodno-kanalizacyjny oraz ciepłe, klatki schodowe, strychy, piwnice, itp. wymagają wcześniejszego pisemnego powiadomienia Administracji celem uzgodnienia formy i terminu przeprowadzenia planowanych prac.

### Sytuacje awaryjne, dostęp do lokali

1. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń wywołujących szkody lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia, Mieszkaniec/Użytkownik Lokalu zobowiązany jest udostępnić zajmowany lokal Administracji Spółdzielni lub służbom/firmom przez nią wezwanym w celu usunięcia przyczyn zdarzenia. W przypadku braku kontaktu z Mieszkańcem/Użytkownikiem Lokalu lub odmowy udostępnienia lokalu, Administracja Spółdzielni ma prawo wezwać Policję lub Straż Miejską w celu uzyskania w jej obecności dostępu do lokalu.
2. W przypadku wejścia do lokalu pod nieobecność Mieszkańca/Użytkownika Lokalu lub upoważnionych przez niego osób, Administracja Spółdzielni zabezpiecza lokal i sporządza protokół z przeprowadzonych czynności.
3. W razie wystąpienia szkód w lokalu mieszkalnym lub użytkowym w wyniku awarii lub działania żywiołów, Mieszkaniec/Użytkownik Lokalu zobowiązany jest do podjęcia niezbędnych czynności służących ograniczeniu szkód i strat materialnych, zabezpieczeniu miejsca wystąpienia szkody i niezwłocznego zawiadomienia Administracji Spółdzielni o zaistniałym zdarzeniu.
4. Mieszkańcy/Użytkownicy Lokali nie są upoważnieni do wykonywania lub zlecania na własną rękę jakichkolwiek napraw i remontów tych instalacji i elementów budynku, za których stan odpowiada Spółdzielnia.
5. Mieszkańcy/Użytkownicy Lokali obowiązani są umożliwiać Administracji Spółdzielni realizację ciężących na niej obowiązków utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym i sanitarnym. Oznacza to w szczególności udostępnienie lokali w celu dokonania przez Administrację lub wyznaczone przez nią osoby/firmy przeglądów instalacji gazowej, wodnej, grzewczej, kanalizacji, przeglądów kominiarskich itp., a także remontów i konserwacji tych elementów instalacji, za które odpowiada Spółdzielnia.
6. Administracja jest obowiązana do uzgodnienia z Mieszkańcami i Użytkownikami Lokali terminu i sposobu przeprowadzenia remontów i konserwacji tych elementów instalacji, za które odpowiada Spółdzielnia. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu celem wykonania ww. prac, Administracja będzie żądała pisemnego oświadczenia właściciela lokalu o poniesieniu konsekwencji ewentualnej awarii.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności materialnej za straty i szkody w mieniu Mieszkańców, spowodowane:
  - a) Awariami instalacji i urządzeń, za których stan Spółdzielnia nie odpowiada;
  - b) Kradzieżą i dewastacją, w tym także mienia pozostawionego na terenach wspólnych.
8. Jeżeli istnieje przesłanka, że Regulamin jest łamany lub złożona deklaracja jest nieprawdziwa, Administracja SBM PPC zastrzega sobie prawo do weryfikacji przypadku i podjęcia stosownych kroków spośród:
  - a) Rozmowa z właścicielem lokalu;
  - b) Pismo w sprawie postępowania niezgodnie z Regulaminem;
  - c) Wezwanie odpowiednich służb i/lub zgłoszenie nieprawidłowości do odpowiednich organów regulacyjnych.