

ZAŁĄCZNIK
Do Uchwały Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Aster-Bud” w Warszawie
Nr 1 /2026/RN z dnia 19 marca 2026 roku

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW
S. M. „ASTER – BUD”**

/tekst jednolity/

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Aster-Bud” w Warszawie w celu zapewnienia właścicielom i lokatorom właściwych warunków zamieszkania i współżycia, jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym jakim są mieszkania, a także budynek, jego urządzenia i otoczenia, ustala następujący regulamin:

I. PRZEPISY OGÓLNE

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (Art. 3 Ustawy - Prawo spółdzielcze).

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa ludziom i ich mienia, czystości, ładu i porządku w budynku i jego otoczenia, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Przepisy regulaminu określają obowiązki zarządu Spółdzielni, właścicieli i użytkowników lokali oraz wszystkich innych mieszkańców osiedla w zakresie:

- ochrony budynków i lokali,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku,
- utrzymania czystości i porządku,
- utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
- instalowania anten zewnętrznych, klimatyzatorów,
- parkowania pojazdów,
- podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami lokali.

Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

§ 1

Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie w celu do tego przeznaczonym.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

Jas *B* *Wun*

§ 2

Obowiązkiem każdego członka, właściciela lub najemcy, osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego - zwanych użytkownikami lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie do biura Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia i zatopy rur, zacieki na sufitach, niewłaściwie zaparkowane pojazdy, itp.) bez względu na przyczynę ich powstania.

§ 3

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody zarządu Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten CB, krótkofalowych i innych instalacji (internetowych), klimatyzatorów, domofonów jest dozwolone przez osoby do tego uprawnione, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządu Spółdzielni.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni corocznie zobowiązany jest do przeprowadzania przeglądów instalacji gazowej, wentylacji. W tym celu zarząd wybiera firmę przeprowadzającą przegląd, ustala co najmniej 2 terminy przeglądu z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem a wszyscy właściciele i lokatorzy mają obowiązek udostępnić lokale w celu przeprowadzenia przeglądu. Obowiązkowy przegląd instalacji gazowej przeprowadza się dwa razy do roku w terminach do dnia 31 maja oraz 30 listopada i ma na celu sprawdzenie szczelności i stanu technicznego instalacji.
2. Informacje o planowanych przeglądach są publikowane w języku polskim przez zarząd SM na stronie internetowej, jako wydruki na klatkach schodowych.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu, po czym zawiadomić zarząd Spółdzielni i Pogotowie Gazowe.
4. W przypadku gdy właściciel lub lokator nie udostępni lokalu zarząd wnioskuję o zamknięcie zaworów do Pogotowania Gazowego i postępuje zgodnie z osobną instrukcją.

§ 5

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych materiałami powodującymi awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Zabrania się ładowania prostowników w garażu i w piwnicach bez nadzoru.
4. Zabrania się przechowywania w garażu sprzętu sportowego, zapasowych opon, jakichkolwiek materiałów łatwopalnych.
5. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych w garażu i w piwnicach m.in. papieru, drzewna opałowego, farb, wełny budowlanej.
6. Zabrania się przechowywania w piwnicach i w garażu podziemnym pojazdów elektrycznych jedno- i dwuśladowych (jak rowery, hulajnogi, wózki, samochody).

III. UTRZYMYWANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKU ORAZ W JEGO OTOCZENIU

Jay & Włuk

§ 6

1. Do obowiązków zarządu Spółdzielni należy utrzymywanie obiektów budowlanych w należyłym stanie technicznym i estetycznym (art. 61 ust. 2 Ustawy z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane).
2. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie mieszkania w należyłym stanie czystości i higieny.
3. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku (klatki schodowe, garaż, piwnice) oraz na zewnątrz budynku.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
5. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do altany śmietnikowej przynależnej do nieruchomości. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń ogólnego użytku lub terenu zewnętrznego lokator zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć miejsce zanieczyszczone, jeśli tego nie zrobi we własnym zakresie w ciągu 24 godzin od powiadomienia, zarząd Spółdzielni obciąży go karami porządkowymi i kosztami usług porządkowych.
7. Użytkownicy, właściciele oraz najemcy lokali użytkowych są zobowiązani do sortowania odpadów i wrzucania ich do odpowiednich pojemników selektywnych.
8. Zabrania się wrzucania do sieci rur kanalizacyjnych na osiedlu chusteczek nawilżanych, papieru nawilżanego, plastiku, płatków higienicznych, tamponów i podpasek higienicznych, waty, ligniny, patyczków higienicznych, wacików kosmetycznych, pozostałości po remontach np. farb, gruzu, sznurków, uszczelek, klejów, gipsu, cementu, piachu, rozpuszczalników oraz resztek jedzenia i innych podobnych przedmiotów, które nie ulegają degradacji mechanicznej. W przypadku stwierdzenia awarii sieci wodno-kanalizacyjnej spowodowanej niewłaściwym korzystaniem z instalacji, Spółdzielnia dochodzi naprawienia szkody od osoby, która tę szkodę wyrządziła, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego. Jeżeli sprawca awarii nie zostanie ustalony pomimo podjętych przez Zarząd działań wyjaśniających, koszty naprawy pokrywa Spółdzielnia z funduszu remontowego. Zarząd Spółdzielni może kierować zawiadomienia do organów ścigania w przypadku uzasadnionego podejrzenia umyślnego działania..
9. Wszelkie przeróbki w mieszkaniu, a zwłaszcza stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, okien, zakładanie krat i siatek w oknach, instalowanie klimatyzatorów, anten satelitarnych itp. mogą być dokonywane dopiero po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
10. Właściciele i Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do powiadomienia zarządu Spółdzielni o planowanym remoncie i jego szczegółowym zakresie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
11. Parkowanie samochodów obcych na terenie posesji wymaga uprzedniej zgody zarządu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni ma prawo odmówić zgody na parkowanie na terenie posesji biorąc pod uwagę kwestie bezpieczeństwa, interes Spółdzielni, dobrostan członków Spółdzielni, wcześniejsze zgłoszenia innych osób, zaplanowane prace remontowe i awaryjne. Szczegółowe zasady są opisane w osobnych regulaminach dotyczących parkowania.
12. Właściciele i użytkownicy lokali mają obowiązek planowania i prowadzenia remontu w taki sposób, aby był możliwie jak najkrótszy i jak najmniej uciążliwy dla sąsiadów, przy uwzględnieniu ich potrzeb takich jak w szczególności praca zdalna, opieka na dziećmi i osobami chorymi oraz prawo sąsiadów do wypoczynku. O planowanym remoncie należy uprzedzić sąsiadów na swojej klatce z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku, o którym mowa w pkt 14 poniżej harmonogram prowadzenia prac uciążliwych wraz ze szczegółowym opisem zakresu planowanych prac remontowych należy uzgodnić z Zarządem Spółdzielni.

Jay & Witek

13. Z zastrzeżeniem pkt 14 Zabrania się wykonywania prac remontowych w lokalach w dni ustawowo wolne od pracy a także w inne dni poza następującymi godzinami:
 - od poniedziałku do piątku od godziny 8:00 do 20:00;
 - w soboty od godziny 8:00 do 16:00
14. W przypadku, gdy prace remontowe trwają przez czas dłuższy niż łącznie 45 dni przypadających w okresie następujących po sobie 6 miesięcy prace uciążliwe w czasie wykraczającym poza powyższy limit mogą być prowadzone wyłącznie w godzinach od 9:00 do 10:00 od poniedziałku do czwartku i z wyłączeniem przypadających w tych dniach dni ustawowo wolnych od pracy. Przez prace uciążliwe rozumie się prace wywołujące wibracje lub prace, których głośność przekracza 65dB a w szczególności prace polegające na wierceniu w ścianach lub sufitach, rozbiórce ścianek działowych, cięciu glazury, gresu i kamienia, układaniu paneli lub parkietu, szlifowaniu podłóg, demontażu i montażu okien lub drzwi, skuwaniu lub nakładaniu tynków, szlifowaniu i szpachlowaniu ścian, frezowaniu, wykonywaniu wylewek a także inne prace wykonywane przy użyciu narzędzi takich jak wiertarki, młoty udarowe, szlifierki, wyrzynarki, gwoździarki, frezarki itp.
15. Zobowiązuje się właściciele i użytkownicy lokali do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania z budynku oraz terenów zewnętrznych spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia.
16. Gruz budowlany, zdemontowane umywalki, wanny, prysznice, bidety, sedesy, brodziki i podobne materiały oraz ramy okienne, drzwi wewnętrzne użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie, przy czym miejsce składowania dużych gabarytów oraz gruzu należy ustalić z zarządem Spółdzielni.
17. Postawienie kontenera na gruz i worka tzw. big бага wymaga zgody zarządu Spółdzielni. Spółdzielnia ma prawo nie udzielić zgody na postawienie kontenera czy worka big бага, jeśli inny lokator zaplanował postawienie kontenera w tym samym czasie o czym poinformował wcześniej zarząd Spółdzielni i uzyskał w tym zakresie zgodę. W takich przypadkach zawsze decyduje kolejność zgłoszeń. Zamiar wystawienia kontenera lub worka tzw. big бага podlega zgłoszeniu do Zarządu Spółdzielni z zachowaniem 7-dniowego terminu wyprzedzenia.
18. Koszt wywozu kontenera oraz worka tzw. big бага przeznaczonego do składowania dużych gabarytów oraz gruzu będzie ponosił lokator mieszkania wykonujący prace remontowe. Jeżeli pełen kontener lub pełen big bag nie zostanie wywieziony w ciągu 48 godzin od jego zapelnienia, zarząd Spółdzielni może zdecydować o jego usunięciu i obciążyć kosztami takiej usługi właściciela lokalu przeprowadzającego remont.
19. Przedmioty wielkogabarytowe są usuwane z terenu posesji przez służby miejskie w terminach podanych przez zarząd Spółdzielni.
20. Z uwagi na możliwość awarii oraz innych zdarzeń losowych w lokalu mieszkalnym w czasie długotrwałej nieobecności (powyżej 7 dni) należy podać telefon kontaktowy do zarządu Spółdzielni w celu zminimalizowania skutków awarii.
21. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych do budynku oraz tablic informacyjnych, banerów bez zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 7

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godz. 8.00 - 20.00. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów pościeli itp. na balkonach, kłatkach schodowych i z okien.

Jas *R* *Wiel*

§ 8

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawuje zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni decyduje o pracach ogrodniczych takich jak: wycięcie, przycięcie krzewów oraz zasadzenie krzewów, wycięcie drzew i nasadzenie drzew.
3. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek poszanowania zieleni, a także reagowanie na akty wandalizmu.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie niszczyła elewacji, położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów.
5. Na balkonach i parapetach okiennych zabrania się przechowywania przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 9

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

1. W razie pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję, osobę z telefonu Alarmowego 112 i zarząd Spółdzielni.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, zabrania się zastawiania ich meblami, wózkami, rowerami, hulajnogami, obrazami, kartonami, śmieciami, donicami, nartami itp. ze względu m.in. na bezpieczeństwo przeciwpożarowe.
3. Strychy stanowią pomieszczenia przeznaczone do przechowywania drobnych ruchomości jak np ubrań, butów z wyłączeniem materiałów łatwopalnych, farb oraz wełny budowlanej.
4. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania materiałów łatwopalnych.
5. Zabrania się kradzieży prądu w tym energii pobieranej ze wspólnej instalacji.
6. Zabronione jest wyłączanie, zasłanianie lub demontowanie czujników dymu w pomieszczeniach budynku.
7. Zabrania się zatrzymywania oraz parkowania na drodze pożarowej zapewniającej dojazd jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu w każdej porze roku.
8. Palenie papierosów, w tym e-papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach, balkonach i pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.
9. Wszelkie instalacje techniczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjności w celu zapobiegania pożarom, spięciom lub porażeniem prądem.
10. Właściciel lub użytkownik lokalu mieszkalnego na ostatnim piętrze obowiązany jest poddać się corocznemu przeglądowi pod kątem ochrony przepisów przeciwpożarowych, sprawdzenia braku posiadania materiałów łatwopalnych i sprawdzenia instalacji elektrycznej.
11. Zabrania się grillowania na balkonach w budynku mieszkalnym oraz na patio.

§ 10

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.
2. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, przy wjeździe i wyjeździe z garażu podziemnego, bramy wjazdowo-wyjazdowej z osiedla, na klatkach schodowych, korytarzach. Za zachowanie się dzieci takie jak: brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie

Jas *W* *Wend*

urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

3. Na terenie osiedla w godz. 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna.
4. W dni świąteczne, w tym niedziele obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
5. Zabrania się odtwarzania i wykonywania muzyki oraz prowadzenia rozmów powodujących zakłócenie spokoju sąsiadom.
6. Tworzenie hoteli, hosteli lub innych form zakwaterowania turystycznego na terenie spółdzielni jest zabronione.

§ 11

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta (psy, koty i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w budynkach oraz na terenie osiedla.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza teren posesji.
3. Ze względu na bezpieczeństwo osób oraz możliwość wyrządzenia szkód spuszczenie zwierząt ze smyczy na terenach osiedla jest zabronione.
4. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku jest zabronione.
5. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach jest zabronione.
6. Karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych jest zabronione.

§ 12

VII. PARKOWANIE POJAZDÓW.

1. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się parkowanie w miejscach wyznaczonych przez zarząd Spółdzielni tj. w garażu i miejscach naziemnych. Szczegółowe zasady określają Regulamin parkowania Naziemnego oraz Regulamin Parkowania w Garażu.
2. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się dokonywania napraw pojazdów, a także mycia pojazdów na terenie całego osiedla.
3. Pozostawianie pojazdów nie dopuszczonych do ruchu drogowego oraz noszących znamiona złomu na terenie osiedla jest zabronione, w tym również w garażu i miejscach parkingowych.
4. Zobowiązuje się właściciele pojazdów do zabezpieczenia miejsca postojowego samochodu przed zabrudzeniem w przypadku wycieku oleju silnikowego i innych płynów samochodowych.
5. Wszyscy właściciele samochodów mają obowiązek udostępnić miejsca parkingowe w garażu i miejsca parkingowe zewnętrzne w celu ich umycia, przeprowadzenia jakichkolwiek prac remontowych i naprawczych. W przypadku gdy właściciel nie wyprowadzi auta lub nie udostępni miejsca garażowego i/lub parkingowego zostanie obciążony karą porządkową oraz zobowiązany jest do umycia danego miejsca na koszt własny w terminie podanym przez zarząd Spółdzielni, a jego pojazd może być odholowany na koszt właściciela pojazdu na parking strzeżony wskazany przez zarząd Spółdzielni.

Jan W. Włoczek

§ 13

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy, konserwatorów i innych służb należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszonych na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych w budynku. Informacje są przygotowywane w języku polskim.

§ 14

1. W przypadku naruszenia przez użytkownika lokalu postanowień niniejszego regulaminu, skutkującego powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni lub innych mieszkańców, Spółdzielnia może dochodzić naprawienia szkody na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego. W przypadku naruszenia powodującego konieczność poniesienia kosztów usług porządkowych lub naprawczych przez Spółdzielnię (np. sprzątanie po remoncie, usunięcie zanieczyszczeń), Zarząd Spółdzielni obciąży użytkownika lokalu udokumentowanymi kosztami takiej usługi. Zarząd Spółdzielni może zgłosić naruszenie właściwym organom (Policja, Straż Miejska) w przypadku, gdy naruszenie wyczerpuje znamiona wykroczenia lub przestępstwa, w szczególności w zakresie zakłócenia spokoju, porządku lub bezpieczeństwa (art. 51 k.w., art. 144 k.w.).
2. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować pisemne upomnienia i nagany, które doręcza się za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub przesyłką poleconą.
3. W przypadku naruszenia postanowień regulaminu wywołującego szkodę majątkową lub uciążliwość dla innych mieszkańców, Zarząd Spółdzielni może skierować sprawę do właściwych organów ścigania lub na drogę postępowania cywilnego, w szczególności w trybie art. 222 k.c. i następnym oraz art. 144 k.c.
4. W przypadku rażącego i uporczywego naruszania postanowień regulaminu przez członka Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni może wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały w zakresie uprawnień Rady Nadzorczej przewidzianych Statutem, w tym o skierowanie powództwa do sądu na podstawie art. 16 ustawy o własności lokali, jeżeli mają zastosowanie przepisy tej ustawy.
5. Zgodnie § 33 Statutu Spółdzielni opłaty eksploatacyjne powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15. każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.

Jożefanie - Jani
Nawzyln
Beata Witek - Jalek