

Załącznik

do uchwały Nr 20/2025 z dnia 26.08.2025 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rubinkowo” w Toruniu.

Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” w Toruniu

Podstawy prawne :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.
4. Uchwała nr 300/2016 Rady Miasta Torunia z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Toruń.
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami.
6. Statut S.M. „RUBINKOWO” § 14 ust.3

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów spółdzielni oraz jej członków, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, użytkowników lokali i najemców oraz mieszkańców, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.

§ 2

Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:

1. ochrony mienia Spółdzielni,
2. utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia, a także pomieszczeń oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji,

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu



3. utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki osiedli,
4. korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
5. zabezpieczenia pożarowego,
6. warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 3

1. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze, ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy, korzysta z lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niniejszego regulaminu.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni oraz najemca lokalu odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby, których prawa reprezentują (członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, pracowników itp.):
 - 1) zamieszkujące w tym lokalu,
 - 2) stale bądź czasowo przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

§ 4

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie pomieszczenia i urządzenia znajdujące się na terenie osiedla powinny być otoczone należyłą dbałością o stan techniczny i estetykę.

Rozdział II

Podział obowiązków w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, lokali, urządzeń i instalacji oraz ich otoczenia

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RUBINKOWO"
w Toruniu



§ 5

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. dbania o stan techniczny i sanitarno - porządkowy budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku z wyjątkiem obowiązków utrzymania porządku w lokalach, piwnicach, komórkach i boksach,
2. zapewnienia możliwości:
 - a) oświetlenia numerów porządkowych budynków,
 - b) oświetlenia klatek schodowych,
 - c) oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku,
 - d) oświetlenia terenów osiedla,
 - e) dogodnego dojścia do budynków i lokali,
 - f) oznakowania budynków i ulic zgodnego z obowiązującymi przepisami przez umieszczenie na poszczególnych obiektach nazw ulic i przypisanych numerów,
 - g) drożności dróg ewakuacyjnych,
 - h) oznakowania wszystkich pomieszczeń technicznych i rozdzielni elektrycznych,
 - i) możliwości selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z przepisami prawa miejscowego,
 - j) wywozu odpadów komunalnych z osiedla,
3. zamontowania w widocznym miejscu na każdej klatce schodowej budynku gabloty informacyjnej i umieszczenia w niej w szczególności:
 - a) spisu mieszkańców (z zachowaniem zasad wynikających z obowiązującego prawa),
 - b) adresu i numeru telefonów administracji osiedla,
 - c) nazwiska i imienia gospodarza domu,
 - d) numerów telefonów i adresów służb technicznych dyżurujących w dni robocze i ustawowo wolne od pracy,
 - e) godzin pracy Administracji Osiedla i Zarządu Spółdzielni,
 - f) terminów przyjęć członków przez przedstawicieli organów Spółdzielni,
 - g) informację o numerach telefonów alarmowych,
 - h) adresu i numeru telefonu do najbliższej jednostki Policji oraz stopień, imię i nazwisko oraz telefon dzielnicowego,
 - i) instrukcji ppoż.,
 - j) wyciągu z zakresu obowiązków gospodarza domu,
 - k) bieżących informacji i ogłoszeń w sprawach spółdzielczych.

§ 6

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

1. utrzymania przydzielonego lokalu w należyтым stanie technicznym, poprzez jego odnawianie i wykonywanie napraw oraz dokonywanie wymiany urządzeń zgodnie z postanowieniami regulaminu napraw wewnątrz lokali i rozliczeń Spółdzielni z członkami spółdzielni, osobami nie będącymi członkami spółdzielni i najemcami zwalnającymi lokale w S.M. „Rubinkowo” w Toruniu,
2. utrzymywania porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku, na zasadach wzajemnie ustalonych lub zgodnie z grafikiem umieszczonym przez administrację,
3. naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkowników lub osób, których prawa reprezentują,
4. natychmiastowego zgłoszenia administracji zauważonych uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu, ewentualnie powiadamiania odpowiednich służb ratowniczych,
5. umożliwienia wstępu do zajmowanego lokalu służbom technicznym spółdzielni lub upoważnionym przez spółdzielnię osobom w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu usunięcia uszkodzeń - pod rygorem ponoszenia sankcji statutowych, a także wszelkich skutków nie wykonania tych prac,
6. udostępnienia lokalu, upoważnionym pracownikom spółdzielni w celu odczytu urządzeń pomiarowych (liczniki zimnej i ciepłej wody, podzielniki ciepła) oraz w celu dokonania przeglądu instalacji,
7. wyłączenia używanych urządzeń i światła oraz uporządkowania pomieszczeń wspólnego użytku po zakończeniu korzystania z nich,
8. użytkownicy pomieszczeń piwnicznych z oknem zobowiązani są do utrzymywania tych okien w czystości oraz zabezpieczania ich przed utratą ciepła na okres zimowy.

§ 7

W razie nie dokonania przez użytkownika niezbędnych napraw oraz odnowień, o których mowa w §6 ust. 1 i 3 niniejszego rozdziału, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzi naprawę w lokalu urządzeń lub uszkodzeń w lokalu obciążając zobowiązanego kosztami wykonanych robót.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu

§ 8

Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. W przypadku uzyskania zgody, wykonywanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku ani naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia. Zgoda może być uwarunkowana uzyskaniem decyzji Urzędu Miasta o zmianie sposobu użytkowania.

§ 9

1. Wszelkie przeróbki w lokalach muszą być uzgodnione z działem technicznym i realizowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, po przedstawieniu projektu i otrzymaniu warunków wykonania robót.

2. W przypadku zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń w danym lokalu mieszkalnym – pomieszczenia wymagające naturalnej wentylacji grawitacyjnej muszą być zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie kanałów wentylacyjnych objętych pierwotnym projektem budowlanym i zgodnie z układem funkcjonalnym w dniu przekazania budynku do użytkowania.

§ 10

Zabrania się naprawiania lub wymiany we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych, poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach). Upoważnione do tego są wyłącznie służby techniczne lub Pogotowie Energetyczne.

§ 11

W przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu instalacji gazowej należy, w miarę możliwości, odciąć jego dopływ i natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe i administrację

§ 12

Zabrania się zrywania zabezpieczeń i wchodzenia do pomieszczeń administracyjnych, na dachy budynków i do pomieszczeń technicznych.

§ 13

1. Zabrania się montażu wszelkiego rodzaju instalacji i anten na dachach, elewacjach budynków oraz gzymsach, attykach, zadaszeniach balkonów, loggii bez zgody Zarządu.

2. Dopuszcza się montaż rolet zewnętrznych pod warunkiem, że zostaną zamontowane do

RADA NADZORCZA⁵
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RUBINKOWO"
w Toruniu

elementów konstrukcyjnych budynku w świetle ościeży okna, drzwi balkonowych. Montaż krat zewnętrznych i okratowań loggii zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane należy zgłosić właściwemu organowi tj. w Urzędzie Miasta Torunia – Wydział Architektury i Budownictwa.

3. W przypadku agregatów zewnętrznych klimatyzacji, zgoda będzie wydawana jedynie na ich montaż na posadzce balkonu lub loggii (zakaz montażu po zewnętrznej stronie balustrad, luster oraz ścianek loggii).

§ 14

Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń i instalacji upoważnieni są przedstawiciele Spółdzielni.

Rozdział III

Utrzymanie porządku, higieny i estetyki budynków i osiedla

§ 15

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnego użytku w budynkach oraz ich otoczeniu wykonywane są przez gospodarzy domów pod nadzorem administracji osiedla.

§ 16

Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:

1. utrzymanie lokalu (mieszkalnego, użytkowego, pomieszczeń przynależnych, garażu) w należyтым stanie czystości,
2. utrzymanie czystości na klatkach schodowych,
3. wyrzucanie śmieci i odpadków do kontenerów i pojemników do tego przeznaczonych według obowiązujących zasad ich segregacji.

Gruz i inne materiały pochodzące z remontów należy wywozić we własnym zakresie na wysypisko. Odpady wielkogabarytowe należy składować obok pomieszczeń ze śmietnikami w sposób nie tarasujący dostępu do nich oraz nie szpecący otoczenia.

§ 17

W przypadku zanieczyszczenia budynku lub jego otoczenia sprawca jest zobowiązany do przywrócenia porządku.

§ 18

Trzepanie dywanów i chodników, w miejscach do tego przeznaczonych, może odbywać się w godzinach od 8:00- 20:00 od poniedziałku do soboty,

§ 19

Wyrzucanie z balkonów, loggii lub przez okna śmieci, odpadków i niedopałków oraz trzepanie np. chodników, pościeli, obrusów i bielizny na balkonach, loggiach, w oknach i klatkach schodowych jest zabronione.

§ 20

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak aby woda nie niszczyła elewacji budynku i nie ściekała na położone niżej okna, balkony i loggie.
2. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest dbanie o należyty stan trawników, drzew i krzewów.
3. Indywidualne sadzenie drzew i krzewów przy budynkach możliwe jest tylko w przypadku uzyskania zgody administracji osiedla.

§ 21

Zabrania się niszczenia i dewastacji zieleni osiedlowej.

§ 22

Zabrania się mocowania i umieszczania w części wspólnej budynku, na jego elewacji i innych obiektach infrastruktury osiedlowej, tablic, ogłoszeń, reklam itp. bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 23

W razie konieczności dokonania w jednym terminie dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji budynku na wezwanie administracji wszyscy jego mieszkańcy zobowiązani są do udostępnienia swoich lokali i piwnic.

§ 24

1. Osoby posiadające psy, koty oraz inne zwierzęta domowe obowiązane są do:
 - a. wyeliminowania zagrożeń i uciążliwości dla mieszkańców, w szczególności: nieprzyjemnej woni, roznoszenia pasożytów, insektów itp.,
 - b. zapewnienia właściwej opieki nad zwierzętami w celu niedopuszczenia do zniszczeń i zanieczyszczeń nieruchomości i terenów,

- c. natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń placów, trawników lub zieleńców, dojsć i dojazdów do budynków i chodników, pozostawionych przez to zwierzę. Uprzątnięcia nieczystości można dokonać poprzez wrzucenie do pojemników przeznaczonych na odpady.

2. Posiadacz psa obowiązany jest do wyprowadzania go na smyczy, a agresywnego dodatkowo w kagańcu.

3. Zwolnienie psa ze smyczy możliwe jest w miejscach mało uczęszczanych przy spełnieniu jednocześnie następujących wymogów:

- a) posiadacz psa sprawuje bezpośrednią, pełną kontrolę nad zachowaniem zwierzęcia,
- b) pies jest w kagańcu za wyjątkiem tych psów, którym niemożliwe jest założenie kagańca ze względu na budowę ciała (np. pekińczyk) lub niewskazane ze względów zdrowotnych i potwierdzone zaświadczeniem lekarza weterynarii.

§ 25

Zabrania się wpuszczania zwierząt domowych do piaskownic, wprowadzania ich na boiska, place i miejsca zabaw dla dzieci, a także wprowadzania psów do budynków użyteczności publicznej. Zakaz ten, z wyjątkiem zakazu wpuszczania zwierząt domowych do piaskownic nie dotyczy psów - przewodników osób niewidomych.

§ 26

1. Dokarmianie ptaków, a zwłaszcza gołębi na parapetach okiennych, balkonach, loggiach, trawnikach, dojsciach i dojazdach jest zabronione. Może się ono odbywać wyłącznie w okresie zimowym w miejscach do tego przeznaczonych - budkach i karmnikach dla ptaków.
2. Dokarmianie kotów w pomieszczeniach piwnicznych jest zabronione. Może się ono odbywać na terenach poza budynkami z zachowaniem warunków nie powodujących zanieczyszczeń i niszczenia terenów wspólnych.

§ 27

Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczony

§ 28

Mycie pojazdów samochodowych poza myjniami i ich naprawa poza warsztatami na terenach służących do użytku ogólnego, możliwe jest wyłącznie w miejscach do tego celu wyznaczonych i oznakowanych stosowną tablicą.

§ 29

Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, w wiatrolapach i w korytarzach piwnicznych.

Rozdział IV

Pranie i suszenie bielizny

§ 30

Z suszarni zlokalizowanych w budynku może korzystać każdy jego mieszkaniec.

§ 31

Po zakończeniu korzystania z suszarni należy ją przewietrzyć, posprzątać i zdać klucze wyznaczonemu opiekunowi, który zobowiązany jest sprawdzić stan czystości i urządzeń technicznych.

§ 32

Zajmowanie suszarni na inne cele wymaga zgody administracji oraz wiąże się z koniecznością uiszczenia dodatkowej opłaty według stawek ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 33

Zabrania się suszenia bielizny na balkonach, loggiach - powyżej linii balustrady i w oknach.

§ 34

Z wszelkich urządzeń domowych powodujących hałas należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom. Używanie tych urządzeń powinno odbywać się w godzinach od 8:00 do 19:00.

Rozdział V

Zabezpieczenie przeciwpożarowe

§ 35

Wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 36

Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących w lokalach, na balkonach, loggiach, w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz zastawiania korytarzy piwnicznych, przejść i klatek schodowych jakimikolwiek sprzętami (motocykle, motorowery, rowery, meble itp.).

§ 37

Zabrania się podłączania do administracyjnych obwodów energii elektrycznej jakichkolwiek urządzeń elektrycznych.

§ 38

Zabrania się przechowywania jakichkolwiek materiałów w szachtach technicznych, tj. kanałach gazowych, elektrycznych i wodno - kanalizacyjnych znajdujących się w lokalach lub klatkach schodowych budynków.

§ 39

Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach i terenach ogólnego użytku.

§ 40

Zabrania się palenia tytoniu w pomieszczeniach wspólnego użytku w szczególności w pralniach, suszarniach, piwnicach, wózkowniach, wiatrolapach, klatkach schodowych, kabinach wind oraz na balkonach i loggiach.

§ 41

Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane na klucz.

§ 42

W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru i zmierzające do jego ugaszenia.

Rozdział VI

Zasady współżycia mieszkańców

§ 43

Podstawowymi zasadami zgodnego współżycia mieszkańców w budynkach wielorodzinnych jest między innymi wzajemna życzliwość, pomoc, poszanowanie prywatności oraz majątku stanowiącego wspólną własność.

§ 44

Użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowania się w budynkach i na terenie osiedla w sposób nie zakłócający spokoju innym osobom.

§ 45

W godzinach od 22:00 do 6:00 dnia następnego, w budynkach i na terenie osiedla, obowiązuje cisza nocna. W tym czasie mieszkańcy zobowiązani są do wyciszenia odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń akustycznych oraz powstrzymania się od wszelkich czynności powodujących hałas.

Uroczystości domowe winny odbywać się z unikaniem uciążliwości dla innych mieszkańców. Jeżeli zakończenie uroczystości przewidywane jest po godzinie 22:00, należy wcześniej zawiadomić najbliższych sąsiadów.

§ 46

Prace remontowe i naprawcze powodujące hałas mogą być prowadzone wyłącznie w godzinach od 8:00 - 19:00 od poniedziałku do soboty z wyjątkiem świąt oraz dni ustawowo wolnych od pracy.

§ 47

Dzieci powinny bawić się na placach zabaw i w innych przeznaczonych na ten cel miejscach.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu

Zabronione są zabawy przy śmietnikach, na klatkach schodowych, w kabinach dźwigów, korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych oraz miejscach postojowych dla pojazdów.

§ 48

Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do budynku. Otwieranie drzwi domofonem osobom nieuprawnionym jest zabronione.

Rozdział VII Postanowienia końcowe

§ 49

Za szkody wyrządzone przez dzieci i młodzież odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie.

§ 50

W każdym przypadku zachowań lub działań osób powodujących zagrożenia dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców użytkownicy lokali oraz pracownicy spółdzielni mają prawny obowiązek podjęcia interwencji zapobiegającej negatywnym skutkom tych działań. Rodzaj interwencji zależy od charakteru zdarzenia i występującego zagrożenia.

§ 51

W stosunku do osób nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu organy spółdzielni mogą:

1. wobec członków stosować postępowanie wewnątrzspółdzielcze ze skutkiem powodującym złożenie do sądu wniosku o wykluczenie lub wykreślenie ze spółdzielni.
2. wobec najemców - wypowiedzenie umowy, a ponadto kierować stosowne wnioski do organów porządkowych o przeprowadzenie postępowań karnych lub w sprawach o wykroczenia.

§ 52

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Rubinkowo” w Toruniu w dniu 27 kwietnia 2021 r. - Uchwała nr 10/2021 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”
w Toruniu

Grażyna Bańkowska
Bożena Ewa Wilkówna