

## REGULAMIN PORZĄDKOWY

dla nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Korzona 115 i ul. Dalanowskiej 48  
pozostających w zarządzie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli

### I. PRZEPISY OGÓLNE

Postanowienia niniejszego regulaminu (zwanego dalej: „Regulaminem”) mają na celu ochronę mienia znajdującego się na terenie nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Korzona 115 i ul. Dalanowskiej 48 (zwanych dalej łącznie: „osiedlem”) pozostających w zarządzie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli (zwanej dalej: „SBMN” lub „Spółdzielnią”), zapewnienie czystości, ładu i porządku w znajdujących się na terenie tych nieruchomości budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Do przestrzegania niniejszego Regulaminu zobowiązani są wszyscy mieszkańcy osiedla oraz wszelkie inne osoby przebywające na jego terenie. Pod określeniem „mieszkańcy” rozumie się na potrzeby niniejszego Regulaminu osoby, którym przysługuje spółdzielcze bądź lokatorskie prawo do lokali w budynku położonym przy ul. Korzona 115 oraz właściciele lokali w budynkach znajdujących się na terenie osiedla, a także osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemców, podnajemców lub użytkowników lokali bez względu na tytuł prawny na podstawie którego zajmują one lokal. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze bądź lokatorskie prawo do lokali oraz właściciele lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nimi użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

### II. PRAWA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

1. Mieszkańcom przysługuje prawo do:
  - a. korzystania z lokali socjalnych tj. wózkarni, suszarni itp. Stanowiących części wspólne budynku w którym znajduje się lokal danego mieszkańca, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz odrębnym regulaminem, jeśli został uchwalony,
  - b. korzystania z miejsc postojowych w garażu podziemnym wydzielonych do korzystania na jego rzecz lub na rzecz osoby, która oddała mu lokal do korzystania, w związku z nabyciem udziału w prawie własności garażu podziemnego, pod warunkiem przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz wewnętrznego regulaminu organizacji ruchu na terenie osiedla,
  - c. korzystania z miejsc postojowych usytuowanych na terenie osiedla poza garażem podziemnym zgodnie z warunkami określonymi w wewnętrznym regulaminie organizacji ruchu na terenie osiedla,
  - d. korzystania z otwartych terenów wspólnych, w szczególności z placu zabaw - zgodnie z regulaminem placu zabaw - oraz dziedzińca - zgodnie z jego przeznaczeniem.

### III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

2. Obowiązkiem każdego mieszkańca jest natychmiastowe zgłaszanie Zarządowi Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach lub ich otoczeniu (np. pęknięcia i zatory rur, zacieki na sufitach itp.), bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.
3. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Zarządu Spółdzielni jest surowo zabronione.
4. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten CB, krótkofalowych i innych instalacji (np. internetowych) jest dozwolone przez jedynie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie, jeżeli obowiązek posiadania takich uprawnień wynikał będzie z przepisów obowiązującego prawa, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Wysokość opłat za korzystanie z powierzchni budynku, na której zamontowana jest antena będzie ustalona przez Zarząd Spółdzielni i zawarta w umowie. Ewentualne szkody spowodowane w poszyciu dachowym z powodu niewłaściwego montażu urządzeń oraz braku konserwacji ponosi użytkownik ww. urządzenia.
5. Zabronione jest dokonywanie przez mieszkańców samowolnych zmian i napraw instalacji znajdujących się w budynku, pod rygorem obowiązku pokrycia wszelkich kosztów napraw i wynikających z wadliwego działania takich instalacji oraz naprawienia wszelkich szkód powstałych w związku z dokonaniem takich zmian lub napraw. Napraw i zmian instalacji, o których mowa w zdaniu poprzedzającym dokonują konserwatorzy Spółdzielni.
6. Mieszkańców obowiązuje zakaz dokonywania jakichkolwiek zmian w elewacji budynku bez zgody architekta będącego projektantem danego budynku i Zarządu Spółdzielni.
7. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach zapalonych świateł po opuszczeniu tych pomieszczeń.
8. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych materiałami powodującymi awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
9. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, po czym zawiadomić Zarząd Spółdzielni i Pogotowie Gazowe.

### IV. UTRZYMYWANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

10. Wszyscy użytkownicy lokali powinni przestrzegać obowiązku utrzymywania czystości, porządku, higieny i estetyki w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynkach oraz na zewnątrz budynków.
11. Obowiązki te w szczególności polegają na przestrzeganiu zakazów:
  - a. zakłócania spokoju innym mieszkańcom, w szczególności poprzez hałas, zwłaszcza w godz. 22:00-6:00,
  - b. wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.,
  - c. przechowywania przedmiotów (w szczególności worków ze śmieciami) na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach,
  - d. przechowywania przedmiotów i materiałów niebezpiecznych w piwnicach lokatorskich i pomieszczeniach ogólnych,
  - e. przechowywania przedmiotów oszpecających wygląd budynku na balkonach i loggiach,
  - f. wrzucania do muszli ustępowych przedmiotów powodujących zatykanie instalacji (np. śmieci, waty, kości, szmat, zapalek),

- g. palenia wyrobów tytoniowych i innych we wspólnych pomieszczeniach zamkniętych (klatki schodowe, piwnice, garaż, świetlica, wózkownie i rowerownie),
  - h. spożywania napojów alkoholowych na wszystkich terenach wspólnych,
  - i. grillowania na balkonach, loggiach, tarasach oraz pomieszczeniach użytku wspólnego.
12. Przedmioty wielkogabarytowe będą usuwane z terenu posesji w terminach podanych przez Zarząd Spółdzielni.
  13. Gruz budowlany oraz ramy okienne mieszkańcy mają obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie do miejsca przeznaczonego do składowania lub magazynowania odpadów.
  14. Mieszkańcy są zobowiązani do sortowania odpadów i wrzucanie ich do odpowiednich pojemników selektywnych.
  15. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do systematycznego sprzątnięcia zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz w terenach zewnętrznych, spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia.
  16. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godz. 8.<sup>00</sup> - 20.<sup>00</sup>. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
  17. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie niszczyła elewacji, położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów.
  18. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i piwnicach. Za zachowanie się dzieci takie jak: brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

## V. ZWIERZĘTA DOMOWE

19. Właściciele zwierząt ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie utrzymywanych zwierząt oraz mają obowiązek stałego i skutecznego dozoru nad nimi, w szczególności zobowiązani są do:
  - a. zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi, a także zwierząt,
  - b. dołożenia starań, by zwierzęta te były jak najmniej uciążliwe dla otoczenia i nie zakłócały spokoju domowego,
  - c. na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku psy powinny być wyprowadzane na smyczy, a zwierzęta agresywne lub mogące stanowić zagrożenie dla otoczenia, również w kagańcach i pod opieką osób dorosłych, które zapewnią sprawowanie nad nimi kontroli,
  - d. posiadania dowodu aktualnych szczepień ochronnych, wymaganych bądź zarządzanych przez odpowiednie służby weterynaryjne,
  - e. w przypadku załatwienia potrzeb fizjologicznych zwierzęcia na terenach wspólnych osiedla, opiekunowie ich są zobowiązani do bezzwłocznego usuwania odchodów,
  - f. przestrzegania bezwzględnego zakazu wprowadzania psów i innych zwierząt domowych na tereny placów gier i zabaw dla dzieci.

## VI. PARKOWANIE POJAZDÓW I ORGANIZACJA RUCHU WEWNĘTRZNEGO

20. Zasady organizacji ruchu wewnętrznego oraz parkowania pojazdów określone są w odrębnym Regulaminie – Regulaminie organizacji ruchu wewnętrznego.

## VII. BEZPIECZEŃSTWO

21. Mieszkańcy oraz osoby czasowo przebywające na terenie osiedla powinny stosować się do zaleceń ochrony działającej na podstawie upoważnienia i zgodnie z wytycznymi Zarządu Spółdzielni.
22. Ze względów bezpieczeństwa goście odwiedzający mieszkańców zobowiązani są - na żądanie ochrony - wskazać miejsce odwiedzin (numer lokalu i nazwisko użytkownika lokalu).

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

23. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy dozorców oraz konserwatorów należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
24. Wobec osób notorycznie naruszających postanowienia niniejszego Regulaminu uprawnione do tego organy zobowiązane są podjąć odpowiednie działania dyscyplinujące wynikające z obowiązujących przepisów prawa, w tym skutkujące pozbawieniem członkostwa w Spółdzielni oraz prawa do lokalu.

W SBMN funkcjonują ponadto:

- REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA
- REGULAMIN RADY NADZORCZEJ SBMN
- REGULAMIN ZARZĄDU SBMN
- REGULAMIN OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE W SBMN
- REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
- REGULAMIN ROZLICZANIA ZUŻYCIA WODY
- REGULAMIN ORGANIZACJI RUCHU WEWNĘTRZNEGO, PARKOWANIA ORAZ OCHRONY
- REGULAMIN ZAWIERANIA PRZEZ SBMN UMÓW NA USŁUGI, DOSTAWY ORAZ ROBOTY BUDOWLANE

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr U3/08/14 z dnia 26 sierpnia 2014 i obowiązuje od dnia 1 października 2014

Traci moc Regulamin Lokatora zatwierdzony w 1995 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
NADZORCZEJ  
*Mark Szczęśniak*  
Mark Szczęśniak