

## **Regulamin używania lokali i porządku domowego w SBM „Ateńska” w Warszawie**

### **I. Postanowienia ogólne.**

#### § 1.

1. „Osiedle SBM Ateńska, a w szczególności tereny i części nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania, to dobro służące wszystkim mieszkańcom. Wszyscy mieszkańcy winni dbać o zachowanie budynków w stanie możliwie najlepszej sprawności technicznej oraz o estetykę budynków i ich otoczenia.  
Dbłość o dobro wspólne wyrażać się powinna zarówno poprzez działania własne – poszanowanie czystości, przestrzeganie zasad właściwej eksploatacji urządzeń, instalacji i innych elementów budynków, jak również przez zwracanie uwagi na przestrzeganie tych zasad przez innych współmieszkańców i osób odwiedzających osiedle”.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
  - 1) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, bez względu na to czy jest lub też nie, członkiem Spółdzielni,
  - 2) posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez względu na to czy jest lub też nie, członkiem Spółdzielni,
  - 3) posiadacza (współposiadaczy)spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) najemcę, tj. osobę posiadającą tytuł do lokalu, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy,
  - 5) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Koszty utrzymania zasobów lokalowych rozlicza się z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali a także liczby osób zameldowanych oraz nie zameldowanych lecz zamieszkujących w lokalu stosownie do oświadczenia użytkownika oraz zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem Gospodarki Zasobami.

### **II. Obowiązki użytkowników lokali związane z utrzymaniem stanu technicznego zasobów lokalowych.**

#### § 2.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego lokalu oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać drobnych napraw stosownie do postanowień „Regulaminu Gospodarki Zasobami SBM „Ateńska”.
2. W celu dokonania kontrolnego przeglądu wykonania niezbędnych napraw lub usunięcia awarii ,czy też celem odczytu wskazań wodomierzy, podzielników kosztów ciepła itp., użytkownik lokalu winien udostępnić lokal administracji Spółdzielni.

## § 3.

1. Mieszkańcy mają swobodę dysponowania lokalami w granicach określonych posiadanymi prawami, jednak lokal może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, zaś użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania praw pozostałych mieszkańców, określonych zarówno w niniejszym regulaminie, jak i wynikających z innych przepisów oraz z zasad współżycia społecznego.
2. Członek Spółdzielni lub inna osoba mająca tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkownik lokalu o innym przeznaczeniu może w części lokalu mieszkalnego wykonywać czynności zawodowe i prowadzić działalność gospodarczą, o ile nie narusza to substancji budynku, nie jest uciążliwa dla jego mieszkańców lub nadmiernego zużycia budynku. W przeciwnym przypadku wymagana jest zgoda Spółdzielni i wiąże się z możliwością obciążenia tych osób zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji budynku wyliczonymi z uwzględnieniem sytuacji faktycznej.
3. W przypadku wynajmu lokalu lub udostępnienia go innym osobom na odmiennych zasadach, użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za najemcę czy też inne osoby korzystające z lokalu. W lokalu mieszkalnym lub użytkowym nie mogą być prowadzone agencje towarzyskie lub inna działalność o podobnym charakterze.
4. Czasowa nieobecność użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu oraz nieobecność osób zamieszkałych w lokalu nie stanowi podstawy do zmniejszenia naliczeń opłat za lokal o składniki liczone od osoby.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić pisemnie Spółdzielnię o wszelkich zmianach liczby osób zamieszkujących lokal wypełniając odpowiednie oświadczenie i składając je w dziale administracji Spółdzielni.
6. W lokalach, w których użytkownik wykazał w oświadczeniu, że lokal jest niezamieszkały – opłaty naliczane są za jedną osobę.

## § 4.

1. Wszelkie przeróbki w lokalu, mogą być dokonywane jedynie w trybie określonym w „Regulaminie Gospodarki Zasobami SBM „Ateńska”.
2. Okna w budynku winny mieć zachowane oryginalne formy i barwy. Dopuszcza się zmianę formy i/lub barwy za zgodą SBM Ateńska.
3. Drzwi wejściowe do lokali powinny być malowane w sposób jednolity.
4. Anteny, klimatyzatory i ew. inne elementy mogą być montowane na dachu lub elewacjach wyłącznie za zgodą SBM Ateńska.
5. Zabrania się spalania na terenie Spółdzielni liści, śmieci i innych odpadów.

## § 5.

1. Zauważone usterki, a w szczególności awarie należy sygnalizować osobom odpowiedzialnym za utrzymanie budynku w należywym stanie – gospodarzowi domu lub administratorowi, w wyjątkowych zaś przypadkach braku kontaktu z tymi osobami, awarie należy zgłaszać właściwym konserwatorom i służbom komunalnym.
2. Naprawianie i wymiana we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość uszkodzenia instalacji i spowodowania pożaru jest zabronione. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić dział techniczny Spółdzielni, gospodarza domu lub pogotowie elektryczne.

3. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego oraz sprzętu elektronicznego.
4. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 6.

1. Wchodzenie na dachy budynków, jest niedozwolone.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na budynkach jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione. Samowolnie zainstalowane urządzenia będą demontowane na koszt użytkownika lokalu.

#### § 7.

1. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w lokalach w czasie dłuższej nieobecności ich użytkowników i konieczności ich usunięcia, mieszkańcy zobowiązani są podać do wyłącznej wiadomości Biura Spółdzielni numery telefonów lub adres kontaktowy swój lub innej osoby mającej możliwość wejścia do lokalu.
2. Koszty napraw szkód, wyrządzonych w innych lokalach lub w części wspólnej nieruchomości z winy użytkownika lokalu (np. zalanie lokalu niżej położonego lub w części wspólnej nieruchomości) obciążają użytkownika, który spowodował szkodę.

#### § 8.

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o planowanym zakresie prac oraz o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac.
2. Wykonywanie robót uciążliwych dla współmieszkańców może być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach 8<sup>00</sup>-18<sup>00</sup> i wykonywane w sposób możliwie najmniej zakłócający spokój współmieszkańców.
3. Służby techniczne Spółdzielni mają prawo kontrolować sposób i zakres wykonywania zgłoszonego remontu.

### **III. Obowiązki Spółdzielni.**

#### § 9.

Spółdzielnia obowiązana jest informować mieszkańców o terminach usunięcia awarii, dokonywania dezynfekcji i deratyzacji, przeglądu budynku oraz remontów uciążliwych dla mieszkańców. W tym celu w budynku powinny być wywieszane odpowiednie informacje.

#### § 10.

1. Prace związane z utrzymaniem ładu, czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów lub podmioty sprzątające oraz podmioty zajmujące się konserwacją zieleni.
2. Do obowiązków gospodarzy domów należy w szczególności:
  - 1) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz powiadomienie administracji o dostrzeżonych uszkodzeniach, a także podejmowanie doraźnych środków niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkiem uszkodzeń instalacji i urządzeń,

- 2) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku, korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, piwnic, zsypów i śmietników,
  - 3) mycie drzwi, okien, klatek schodowych oraz ścian malowanych farbą olejną w zakresie powierzonym przez Zarząd,
  - 4) sprzątanie, podlewanie i opieka nad zielenią w zakresie powierzonym im przez Zarząd,
  - 5) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi,
  - 6) czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego i powiadamianie administracji o rażących lub uporczywych przypadkach naruszania tego regulaminu,
  - 7) kontrola stanu bezpieczeństwa pożarowego i niezwłoczne zgłaszanie do administracji potrzeby usunięcia zagrożeń,
  - 8) pośredniczenie w przekazywaniu spostrzeżeń i uwag zgłaszanych przez mieszkańców,
  - 9) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów.
3. Gospodarze domów posiadają klucze do wszystkich pomieszczeń ogólnych wygrodzonych przez mieszkańców budynku. Gospodarz domu ma prawo wejścia do tych pomieszczeń w dowolnym czasie i jest zobowiązany do ich sprzątania.

## **IV Postanowienia porządkowe**

### § 11.

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie lokalu w należytym stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy użytkownicy są zobowiązani do zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków, butelek itp. oraz pożywienia dla ptaków i zwierząt.
4. Śmieci i odpadki należy wynosić do zsypów lub śmietników zainstalowanych przez administrację. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczony teren.
5. W razie dostaw mebli lub innych towarów, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego oczyszczenia terenu i klatki schodowej z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę. Dotyczy to również resztek materiałów budowlanych, transportowanych dla wykonania remontów czy przeróbek lokalu, przy czym miejsce składowania materiałów należy ustalić z Biurem Spółdzielni. Wywóz zdemontowanych urządzeń lub resztek materiałów obciąża użytkownika.
6. Uszkodzenia budynku (ścian, schodów, okien, wind itp.) spowodowane transportem, remontem lub umyślnym działaniem skutkuje obciążeniem finansowym sprawcy.
7. Zbędne przedmioty wielkogabarytowe należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Stare urządzenia techniczne, sprzęt RTV i AGD, akumulatory, baterie itp. należy wywieźć do pojemników podstawianych przez Miasto St. Warszawa. O miejscach i terminach podstawiania przez miasto pojemników na ten cel można zasięgnąć informację w gablotach na klatkach schodowych lub w dziale eksploatacji SBM Ateńska.

## § 12.

Trzepanie chodników i dywanów może się odbywać wyłącznie w dni powszednie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 – 20.00. Zabrania się czyszczenia dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach, oknach, klatkach schodowych.

## § 13.

1. Dbłość o trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa powinni sprawować wszyscy mieszkańcy domu.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie ulegały zalaniu wodą.
3. Zabrania się przechowywania na balkonach, loggiach i korytarzach przedmiotów oszpecających wygląd domu oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących.
4. Nie wolno pozostawiać w miejscach wspólnego użytkowania (na klatkach schodowych, korytarzach itp.) żadnych przedmiotów a w szczególności: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, mebli itp.
5. Reklamy i szyldy na terenie Spółdzielni mogą być instalowane wyłącznie po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
6. Ogłoszenia drobne mogą być zamieszczane wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych przez Spółdzielnię.

## § 14.

1. Drzwi wejściowe do piwnic i wózkarni powinny być stale zamykane. Spółdzielnia obowiązana jest do zaopatrzenia mieszkańców w klucze do tych pomieszczeń.
2. Mieszkańcy budynku obowiązani są do oszczędzania energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych, a w szczególności do niepozostawiania tam bez potrzeby włączonego oświetlenia.
3. Mieszkańcy nie powinni wpuszczać osób postronnych (akwizytorów itp.) na teren nieruchomości. W przypadku zauważenia na terenie nieruchomości osób spoza grona mieszkańców, w szczególności w okresie wieczornym, należy zawiadomić straż miejską.

## § 15.

1. Z pralni domowej może korzystać każdy mieszkaniec domu w kolejności uzgodnionej z gospodarzem domu.
2. Z urządzeń pralni i innych urządzeń w budynku należy korzystać z należytą starannością, aby nie spowodować uszkodzenia.
3. Po zakończeniu prania, użytkownik powinien pomieszczenie pralni sprzątnąć, a klucz od pralni zwrócić tego samego dnia gospodarzowi domu, który obowiązany jest sprawdzić na miejscu stan urządzeń pralni oraz wskazań liczników zużycia mediów.
4. W pralni nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych.
5. Bieliznę należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.

## § 16.

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

2. Na strychach, w piwnicach, wózkarniach, pomieszczeniach na rowery nie wolno przechowywać pojazdów benzynowych, materiałów łatwopalnych, wybuchowych i opałowych, mebli itp.
3. Spożywanie alkoholu lub innych używek, palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach, na strychach, klatkach schodowych, korytarzach, windach, wózkowniach i pralniach jest zabronione.

#### § 17.

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do poszanowania spokoju innych użytkowników.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy zwracać uwagę, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach. Za niewłaściwe zachowanie się osób niepełnoletnich – jak brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleńców i wspólnych urządzeń - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie pod rygorem pokrycia kosztów naprawy.
3. Na terenie osiedla (budynku) obowiązuje cisza w godzinach od 22.00 do 6.00 .
4. Zabrania się wystrzeliwania fajerwerków z terenu nieruchomości.

#### § 18.

1. Utrzymywanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju. Posiadacze są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych i szczepień ochronnych.
2. Osoby posiadające psa obowiązane są w szczególności:
  - usuwać natychmiast zanieczyszczenia spowodowane przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku oraz z terenu osiedla,
  - wyprowadzać psy na smyczy, zaś psy ras niebezpiecznych lub mogące wzbudzać strach – również w kagańcu
3. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
4. Zabrania się hodowli wszelkich zwierząt hodowlanych i użytkowych.
5. Zwierzęta bezpieczeństwa mogą być dokarmiane jedynie zimą, przy czym pokarm powinien być wykładany w miejscach uzgodnionych z administratorem lub gospodarzem domu.
6. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okiennych, w loggiach i na balkonach”.

#### § 19.

1. Pojazdy mechaniczne można parkować tylko w miejscach wyznaczonych. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno zgodnie z przepisami kodeksu drogowego tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie zagraża bezpieczeństwu, nie zakłóca spokoju oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
2. Na terenie osiedla bezwzględnie należy przestrzegać istniejących znaków drogowych zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu na osiedlu.
3. Zabrania się pozostawiania samochodów z niesprawną instalacją alarmową, zakłócającą spokój mieszkańców.
4. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych tyłem do budynku mieszkalnego w odległości bliższej niż 5 m.

## **V. Postanowienia końcowe.**

### § 20.

Skargi i wnioski dotyczące współżycia mieszkańców rozpatruje Zarząd Spółdzielni a odwołania od tych decyzji Rada Nadzorcza.

### § 21.

W przypadku nie przestrzegania regulaminu osoby winne podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych i przepisów powszechnie obowiązujących.

### § 22.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM „Ateńska” w dniu 31.05.2011 r. Uchwałą nr 9/11 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.