

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W OSIEDLACH SBM NATOLIN

Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin położonej przy ul. F. Lanciego 19 lok. 140 w Warszawie, zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego regulaminu przyjętego przez Radę Nadzorczą SBM Natolin w dniu 21.05.2013 r. Uchwałą Nr 9/2013 i jednocześnie informuje, że uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu może spowodować wymierzenie kar porządkowych przewidzianych w § 11 regulaminu, a w skrajnym przypadku, przy ciągłym i rażąco naruszaniu postanowień regulaminu, podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w trybie art. 16 i art. 22 ust. 3 pkt. 7 ustawy o własności lokali, tzn. uchwały o wytoczeniu powództwa sądowego o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.

§ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu obowiązani są właściciele spółdzielczego prawa do lokalu w Osiedlu Przy Bażantarni 2, 4, 6, 8, w (02-793) Warszawie oraz właściciele nieruchomości wspólnej przy ul. Franciszka Marii Lanciego nr 15 i 17 w (02-792) Warszawie.
2. Jako mieszkańcy rozumiani są w szczególności: właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, właściciele spółdzielczego prawa do lokalu, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie ww. nieruchomości.
3. Bezpośrednią odpowiedzialność za przestrzeganie regulaminu ponoszą właściciele lokali, którzy są również zobowiązani do przestrzegania pozostałych, wewnętrznych regulaminów i uchwał przyjmowanych przez Walne Zebranie SBM Natolin, a zwłaszcza zobowiązań wynikających z zawartych w formie aktów notarialnych umowach o zarząd nieruchomością wspólną.
4. Mieszkańcy zobowiązani są do dbałości i korzystania z lokali oraz z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie nieruchomości wspólnej.
5. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócać spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój zakłócić, a w szczególności należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne oraz zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych oraz głośnego śpiewu.
6. Właściciele, jej Zarząd oraz administratorzy, ochrona nieruchomości nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów pozostawianych przez właścicieli zarówno w lokalach odrębnych, jak i w częściach wspólnych nieruchomości, piwnicach, garażach, halach garażowych.
7. Zabrania się palenia papierosów, picia alkoholu w pomieszczeniach wspólnych budynku (w szczególności w halach garażowych, pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, klatkach schodowych i w windach) itp.
8. Opiekę nad zielenią oraz placami gier i zabaw dla dzieci położonymi na terenie części wspólnych nieruchomości sprawuje Zarząd.
9. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie prawni.
10. Zabrania się urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami w tym celu wyznaczonymi.
11. Zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania domofonem drzwi klatek schodowych i furtek zewnętrznych osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferującym usługi dla mieszkańców.
12. W pomieszczeniach gospodarczych, pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych, hallach, na balkonach, tarasach, loggiach itp. nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
13. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, korytarze, piwnice, podwórka, trawniki, gazony, parkingi naziemne, garaże podziemne itp.) należy utrzymywać w czystości i porządku. a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali, ich dzieci, gości właścicieli bądź najemców ich lokali naprawiane są na koszt tych właścicieli.
14. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny poza lokalami oraz prowadzenie w lokalach, pomieszczeniach przynależnych do lokali bądź na terenie nieruchomości wspólnej działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia ze spółdzielnią.
15. Zabrania się zanieczyszczania, dewastowania i niszczenia nieruchomości (tj. m. in.: pisania, drapania, czy też malowania) elewacji zewnętrznych i wewnętrznych budynku, okien i drzwi w częściach wspólnych budynku, pojemników do śmieci, śmietników oraz elementów małej architektury umieszczonej na podwórkach wraz z placami zabaw, jak również niszczenia wszelkiej zieleni i nasadzeń znajdującej się w częściach wspólnych nieruchomości.
16. Zabrania się bezwzględnie palenia tytoniu, wykonywania prac pyłących na klatkach i korytarzach jak również wykonywania innych czynności mogących wzbudzać i uruchamiać czujki p.poż.
17. Regulamin porządku domowego może podlegać okresowym zmianom, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
18. Dane osobowe właścicieli lokali, najemców oraz dzierżawców powierzchni stanowiącej nieruchomość wspólną przetwarzane będą przez SBM „Natolin” wyłącznie w związku z podejmowanymi czynnościami zarządzania i administrowania oraz zgodnie z wymogami ustawy z 29.8.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 ze zm.).



§ 2. EWIDENCJA MIESZKAŃCÓW I LOKALI

1. W dobrze pojętym interesie własnym wszyscy Właściciele lokali zobowiązani są, niezwłocznie i bez wezwania, do informowania służb administracyjnych Zarządu SBM Natolin o wymagających dokonania korekty zmianach danych ewidencyjnych dotyczących Właścicieli i ich lokali, tj.:

- a) numeru lokalu i jego powierzchni użytkowej,
 - b) opisu pomieszczeń przynależnych do lokalu,
 - c) imienia i nazwiska (firmy przedsiębiorcy) Właściciela lokalu oraz przekazanych numerów telefonów lub faksów kontaktowych, jak również adresów e-mailowych,
 - d) treści dokumentu potwierdzającego własność lokalu (dokumentem poświadczającym prawo własności lokalu jest wypis z księgi wieczystej albo odpis umowy notarialnej kupna lokalu.
 - e) adresu pocztowego Właściciela jeśli nie przebywa on na stałe w lokalu (wynajmuje lokal).
 - f) udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego na właściciela danego lokalu zgodnie z urzędowym wykazem lokali, wypisem z księgi wieczystej lokalu bądź aktem notarialnym jego nabycia,
 - g) liczby osób przebywających na stałe w lokalu (liczby członków gospodarstwa domowego),
 - h) imion i nazwisk oraz telefonów kontaktowych właścicieli oraz najemców w lokalach nie wyodrębnionych,
- Ponadto Właściciele powinni poinformować o zamiarze pozostawienia bez opieki niezamieszkałego lokalu w dłuższych okresach czasu, tj. na ponad jeden miesiąc, podając również kontakt do osoby dysponującej kluczami wejściowymi do lokalu na wypadek zaistnienia awarii.

§ 3. KORYTARZE, HALLE I KLATKI SCHODOWE

1. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń osiedlowych oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatek schodowych.
2. Wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzek na korytarzach, w hallach i klatkach schodowych (np. rąbanie bądź piłowanie drewna) jest niedopuszczalne
3. Ciągów komunikacyjnych (bramy, klatki schodowe, podwórza itp.) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśliby taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie służb administracyjnych SBM Natolin. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
4. Zabrania się nieuzasadnionego użycia włączników alarmowych systemu p.poż.

§ 4. BALKONY, TARASY I LOGGIE

1. Balkony, tarasy, loggie itp. powinny być utrzymane w czystości, a umieszczane na nich skrzynki na kwiaty, donice, kratki, meble, żaluzje, przesłony i przepierzenia instalowane na ścianach i parapetach okien powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo Mieszkańców Osiedli SBM Natolin. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na chodniki i ulicę.
2. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach, tarasach, loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu.
3. Mieszkańcy obowiązani są do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów oraz pomieszczeń przynależnych do ich lokali.

§ 5. DŹWIGI I WINDY

Nadmierne obciążenie dźwigu jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić w dźwigu przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu.

§ 6. ELEWACJE I DACHY

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku, włączając w to zawieszanie na balkonach transparentów, szyldów, ogłoszeń itp., bez wcześniejszej konsultacji z zarządem wspólnoty bądź administratorem nieruchomości.
2. Instalowanie na dachu anten telewizyjnych i radiowych nie jest dozwolone.
3. Zabrania się montowania jakichkolwiek reklam i urządzeń na elewacjach budynku bez uzgodnień i zgody Spółdzielni.

§ 7. ZWIERZĘTA DOMOWE

1. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych. Wskazanym byłoby wyprowadzanie psów poza teren stanowiącej współwłasność nieruchomości w celu uniknięcia trwałej dewastacji trawników.
2. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt, drobiu lub gołębi w lokalach, pomieszczeniach do nich przynależnych i na terenie nieruchomości wspólnej.
3. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie psów i kotów, o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia, życia i zakłócenia spokoju mieszkańców.

GKwas  2

4. Psy powinny być traktowane humanitarnie i wyprowadzane na spacer poza teren budynku przynajmniej 3 razy dziennie w kagańcu i na smyczy.
5. Właściciele zwierząt, w zależności od przyjętego rozwiązania, zobowiązani są do:
 - 1) niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości wspólnej, bądź też
 - 2) terminowego opłacania ustalonych przez Zarząd nieruchomości wspólnej comiesięcznych kosztów sprzątnięcia wspólnej posesji ze zwierzęcych odchodów przypadających na konkretnego właściciela lokalu.

§ 8. PARKINGI I GARAŻE

1. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straży pożarnej i pogotowia ratunkowego) jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu przez komunalne służby porządkowe na parking strzeżony, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
2. Zabrania się parkowania w garażach samochodów z instalacją LPG.
3. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
4. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości wspólnej.
5. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z bram garaży. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji obciążają właściciela lokalu, który szkodę spowodował.

§ 9. ŚMIETNIKI

1. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników – typu „Bóbr – 1.100 l” umieszczonych na podwórzu w altanach śmietnikowych w zawiązanych workach-torbach w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia zbiorników.
2. Nieczystości dużych rozmiarów (tzw. gabaryty) wywożone są, co najmniej raz na pół roku na koszt mieszkańców poszczególnych osiedli. Osoby pozbywające się gabarytów zobowiązane są korzystać z przeznaczonych dla nich pojemników wielkogabarytowych o poj. 7 m³ zamówionych na koszt własny lub przez służby administracyjne Spółdzielni. Ustawianie gabarytów pod altaną śmietnikową, poza dniem, w którym zostaną podstawione pojemniki, o których wspomniano powyżej, jest zabronione.
3. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządem lub administratorem nieruchomości.

§ 10. REGUŁY UTRZYMANIA TECHNICZNEGO

1. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania swoich lokali w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności ponoszenia kosztów remontów i modernizacji tych lokali.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do informowania administracji nieruchomości o powstałych w lokalach uszkodzeniach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowanie urządzeń wspólnego użytkowania; dane powyższe mieszkańcy są zobowiązani przekazać niezwłocznie po powstaniu uszkodzenia.
3. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
4. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast służbom administracyjnym lub dyżurnym służb technicznych świadczących usługi dla spółdzielni, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby miejskie, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie MPWiK, RWE, Dalkia itp.
5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalach innych właścicieli lokali, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarząd SBM Natolin lub administrator nieruchomości ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
6. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w ust. 5 nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa - zarząd SBM Natolin lub administrator nieruchomości jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Właściciel lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności przedstawiciela SBM Natolin lub administratora nieruchomości, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.
8. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie zarządu wspólnoty, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

