

**Regulamin używania lokali i porządku domowego
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Skarpa”**

w Warszawie

opracowany w oparciu o :

- 1/. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.: Dz. U. 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami),
- 2/. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami),
- 3/. Ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
- 4/. Ustawę z dnia 7 lipca 1994r., Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami),
- 5/. Statut Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Skarpa " w Warszawie.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Zasady niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali, pomieszczeń, garaży i budynków oraz miejsc postojowych zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „Skarpa” w Warszawie, bez względu na posiadany tytuł prawny.
2. Lokal, garaż, piwnica, miejsce postojowe czy też powierzchnia wspólna, mogą być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w obowiązujących przepisach albo umowach. Dźwigi powinny być używane zgodnie z wywieszoną w nich instrukcją.
3. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni i Jej Członków oraz innych użytkowników, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia użytkowników i przestrzegania zasad współżycia społecznego poprzez określenie obowiązków w zakresie:
 - ochrony budynków, lokali i garaży,
 - bezpieczeństwa pożarowego,
 - korzystania z pomieszczeń wspólnych, utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
 - korzystania z balkonów, piwnic, instalowania anten zewnętrznych,
 - parkowania i garażowania pojazdów,
 - korzystania z dźwigów,

- podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami.

§ 2.

1. Wszyscy użytkownicy lokali, pomieszczeń, garaży i piwnic odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu.
2. Za uszkodzenie mienia odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich sprawców - ich rodzice lub opiekunowie . Osoby zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich .

§ 3.

1. W sprawach dotyczących ochrony, porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, Zarząd Spółdzielni oraz inni pracownicy Spółdzielni mają prawo wydawania użytkownikom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu, a użytkownicy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.
2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny pomieszczenia, lokalu, piwnicy albo garażu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do przywrócenia należytego stanu, wyznaczając na wykonanie wezwania stosowny termin.
3. W przypadkach uzasadnionych stanem wyższej konieczności takim jak np. : pożar, zalanie wodą, ulatnianie się gazu, kataklizm - pracownicy Spółdzielni, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu, pomieszczenia, piwnicy czy garażu w celu podjęcia czynności ratowniczych oraz zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru - jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem w celu uzyskania kluczy do drzwi wejściowych oraz zgody na wejście. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby także przedstawiciela Straży Pożarnej.
4. Użytkownik lokalu, piwnicy lub garażu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić dane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania niezbędnych napraw, remontów lub usunięcia awarii, również występujących w innym lokalu.

II. Obowiązki Zarządu w zakresie utrzymania zasobów lokalowych.

§ 4.

Zarząd obowiązany jest zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo, czystość wewnątrz budynku i w jego otoczeniu poprzez:

- 1/. zapewnienie ochrony tam, gdzie jest to możliwe oraz utrzymanie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia poprzez remonty, naprawy lub wymianę elementów zewnętrznych budynku oraz wewnętrznych, poprzez malowanie klatek schodowych, okien i drzwi do klatek i innych pomieszczeń wspólnych, a także drzwi do poszczególnych lokali i pomieszczeń od strony zewnętrznej;
- 2/. oświetlenie budynków, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przy budynkach;
- 3/. utrzymanie w należyтым stanie technicznym dróg dojścia do budynków, chodników, schodów itp., a także zapewnienie odśnieżania, sprzątania chodników, terenów przyległych do budynków, wnętrza wind oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, itp., mycia okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków;
- 4/. wyposażenie odpowiednich pomieszczeń w pojemniki do składowania segregowanych odpadków;
- 5/. umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej gabloty z adresami lub telefonami służb miejskich, numerów telefonu do konserwatorów na wypadek awarii, telefonu do pogotowia technicznego, Policji, Straży Pożarnej i t.p.;
- 6/. umieszczenie w widocznym miejscu instrukcji p.poż., wytyczenie, wskazanie i oznakowanie dróg ewakuacyjnych, zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych ;
- 7/. dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie, zsypy oraz pomieszczeń technicznych jak np. węzły co.;
- 8/. zapewnienie pielęgnacji terenów zielonych oraz roślin i urządzeń wypoczynkowych,
- 9/. przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi i skargi mieszkańców wynikające z niniejszego Regulaminu.
- 10/. oznaczenie budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się w budynkach.

III. Obowiązki użytkowników lokali, garaży i pomieszczeń.

§ 5.

1. Użytkownicy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie, mienie Spółdzielni oraz własne lokale, pomieszczenia, piwnice, garaże i inne pomieszczenia, użytkowane indywidualnie oraz wspólnie, zgodnie z ich przeznaczeniem, a także zobowiązani są chronić je przed dewastacją. Użytkownicy zobowiązani są do dokonywania, na własny koszt i we własnym zakresie, napraw urządzeń technicznych i wyposażenia, służących do ich wyłącznego użytku, każdy w odpowiednim i ustalonym zakresie.
2. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z części wspólnych nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.
3. Wszyscy zobowiązani są przeciwdziałać kradzieży, zniszczeniom, wandalizmowi oraz zgłaszać zauważone przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do Zarządu Spółdzielni.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są zgłaszać do Zarządu Spółdzielni i uaktualniać informacje o ilości osób korzystających z danego lokalu .

§ 6.

1. Do obowiązków użytkowników lokali, pomieszczeń, garaży i piwnic należy m.in.:
 - 1/. przestrzeganie i utrzymywanie należytego stanu sanitarno-higienicznego, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, balkonów, loggi, klatek schodowych, trawników, chodników; *Użytkownicy mieszkań posiadający w lokalu klimatyzację, której część jest wystawiona na zewnątrz budynku, są zobowiązani do częstych kontroli sprawności tej instalacji i czuwania nad tym, aby działanie instalacji nie powodowało wycieku płynu na zewnątrz budynku.*
 - 2/. wyrzucanie śmieci i innych odpadków do pojemników lub zsypów w zawiązanych workach foliowych lub torbach, bez rozrzucania ich i wylewania ;
w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatce schodowej, korytarzu, windzie lub wokół budynku, użytkownik zobowiązany jest posprzątać i przywrócić stan poprzedni;
 - 3/. segregowanie wyrzucanych śmieci, jeżeli przygotowane są do tego celu odpowiednie pojemniki.
 - 4/. powiadomienie odpowiedniego pracownika Spółdzielni o pojawieniu się gryzoni lub robactwa oraz przeprowadzenie na własny koszt dezynsekcji w użytkowanych lokalach i pomieszczeniach, w przypadku zaistnienia takiej konieczności; Koszty dezynsekcji w pomieszczeniach ogólnego użytku pokrywa Spółdzielnia. w razie przeprowadzania dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczne przedsiębiorstwa, użytkownicy obowiązani są do stosowania zaleceń wykonawcy;
 - 5/. utrzymywanie w czystości drzwi do lokalu lub pomieszczenia od strony klatki schodowej, usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu;

6/. umożliwienie wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych;

7/. zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe oraz wystrzeżenie się wpuszczania nieznanymi osobami;

8/. natychmiastowe zgłoszenie Spółdzielni zauważonej awarii, uszkodzeń instalacji albo urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu - bez względu na przyczynę ich powstania oraz bez względu na osobę zobowiązaną do poniesienia kosztów usunięcia tych nieprawidłowości;

9./ dbania o płytki/terakotę, zamontowaną na tarasach/balkonach/loggiach i utrzymywania ich w należyłym stanie technicznym

2. Zarząd zaleca użytkownikom, aby przed wyjazdem na dłuższy okres zakręcili użytkowane główne zawory gazowe i wodne w lokalach, a lokale pozostawiali pod opieką wybranej osoby, z jednoczesnym przekazaniem danych tej osoby i numerów telefonów do placówki ochrony budynku.

§ 7.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego, czystości, porządku i odpowiedniej estetyki, **zabrania się** :

1/. przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących budynek, ustawiania i wieszania szafek oraz wywieszania bielizny powyżej balustrad, a także grillowania albo rozpalania ogniska ; zabrania się umieszczania skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggi oraz na zewnętrznych parapetach okien; podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie były zalewane wodą;

2/. składowania jakichkolwiek przedmiotów w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a w szczególności na korytarzach i klatkach schodowych; zabrania się w tych miejscach przechowywania wiader, pojemników albo toreb ze śmieciami lub odpadkami;

3/. wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów przez okna, balkony i loggie, w tym wyrzucania pokarmów dla zwierząt i ptaków;

4/. wrzucania do zsyków przedmiotów o dużej objętości, ciężkich, powodujących zapchanie lub uszkodzenie przewodu zsykowego oraz gruzu i materiałów pylących; zabrania się wrzucania do zsyków przedmiotów mogących spowodować zapalenie się, zabrania się wylewania do zsyków jakichkolwiek płynów;

5/. przechowywania w lokalach, na balkonach, loggiach, w piwnicach i garażach oraz innych pomieszczeniach, materiałów łatwopalnych lub wybuchowych albo gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów, ptaków;

6/. wrzucania do muszli klozetowych jakichkolwiek przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych;

7/. urządzania na klatkach schodowych, windach, korytarzach i w piwnicach spotkań towarzyskich, a także wynoszenia w te miejsca i spożywania alkoholu lub środków

odurzających oraz palenia papierosów; zabronione jest spożywanie alkoholu również na otwartym terenie wokół budynków;

8/. ustawiania na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnic oraz w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku - przedmiotów takich jak rowery, stoły, wózki dziecięce, meble, opakowania itp. (dotyczy to także terenu wokół budynków). Dopuszcza się stawianie i mocowanie rowerów w miejscach do tego specjalnie przeznaczonych;

9/. hodowania, przechowywania i dokarmiania zwierząt w piwnicach, na balkonach i loggiach, a także karmienia gołębi na balkonach, loggiach i parapetach okiennych;

10/. samowolnego wchodzenia na dach lub pozostawiania na dachu różnych przedmiotów, zakładania anten telewizyjnych lub radiowych, innych urządzeń odbiorczo – nadawczych bez uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni;

11/. naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb użytkowanego lokalu lub pomieszczenia;

12/. dokonywania w lokalach i pomieszczeniach oraz garażach przeróbek instalacji gazowej, centralnego ogrzewania - w tym grzejników i wymiany kryz dławiących, instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej oraz zmiany lub wymiany elementów konstrukcyjnych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni; wszelkie prace na instalacjach gazowych mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia;

13/. samowolnego zakładania gniazd poboru elektrycznego na użytek własny poza użytkowanym lokalem lub pomieszczeniem;

14/. malowania zewnętrznych i wewnętrznych ścian balkonów lub loggi , zewnętrznej strony stolarki okiennej, balustrad na kolory niezgodne z dokumentacją projektową budynku ;

15/. stawiania lub rozbierania ścianek działowych, dokonywania przebudowy balkonów i loggi, instalowania dodatkowych kranów i baterii lub grzejników centralnego ogrzewania, zakładania krat zewnętrznych na oknach i balkonach – bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni;

16/. zakładania ogródków i kwietników przy budynku, sadzenia drzew i krzewów oraz ich grodzenia, dosadzania drzew i krzewów przez mieszkańców na terenie nieruchomości – bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni;

17/. przebywania w piwnicy lub garażu z otwartym ogniem lub zapalonym papierosem, a także przechowywania w tych miejscach materiałów łatwopalnych i łatwopsujących się;

18/. Przewożenia windą rowerów, mebli, gruzu, materiałów budowlanych i pochodzących z rozbiórki bez jej zabezpieczenia specjalną kurtyną dostępną u gospodarza budynku;

IV. Obowiązki użytkowników lokali, pomieszczeń, garaży i piwnic w okresie remontu.

§ 8.

1. Użytkownik może, na własny koszt i ryzyko oraz we własnym zakresie zmodernizować zajmowany lokal i wyposażyć go ponad dotychczasowy standard według własnego uznania, ale z poszanowaniem praw pozostałych użytkowników budynku.
2. W trakcie prowadzonych prac remontowo – modernizacyjnych użytkownicy, oprócz ogólnie obowiązujących zasad, obowiązani są przestrzegać zasad określonych w niniejszym Rozdziale Regulaminu.
3. Dodatkowe wyposażenie nie może naruszać przepisów budowlanych, przeciwpożarowych, nie może utrudniać dostępu do urządzeń mierzących pobór wody, ciepła, energii elektrycznej oraz dostępu do przewodów elektrycznych, wentylacyjnych, rur gazowych, wodnych i kanalizacyjnych oraz przewodów centralnego ogrzewania i grzejników.
4. Zmiany i przeróbki lokali, pomieszczeń, garaży i piwnic, a także założenie dodatkowych instalacji elektrycznych, gazowych, wentylacyjnych, hydraulicznych i ciepłych wymagają zgody Zarządu Spółdzielni z uwagi na zapewnienie bezpieczeństwa i swobody korzystania z lokali przez innych użytkowników; wymagają też zgody uprawnionych organów, w granicach obowiązującego prawa, a w szczególności w granicach obowiązującej ustawy Prawo budowlane.
5. W przypadku naruszenia zasad określonych powyżej w treści ust. 2, 3 i 4, Zarząd Spółdzielni może wezwać użytkownika do przywrócenia stanu sprzed dokonanych zmian, a jeżeli wezwanie okaże się nieskuteczne – zawiadomić o nieprawidłowościach odpowiednie organy nadzoru budowlanego .

§ 9.

1. Zamiar przeprowadzenia remontu użytkownik obowiązany jest zgłosić do Zarządu Spółdzielni, wskazując przewidywany termin realizacji i zakres, a także ma obowiązek uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robót co najmniej na tydzień przed ich rozpoczęciem.
2. Wykonywanie uciążliwych prac remontowych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju innym użytkownikom, może odbywać się tylko w dni powszednie (w tym soboty) w godzinach od 9.00 do 16.00. W tych godzinach dopuszcza się również używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy, przenoszące się do sąsiednich lokali i pomieszczeń. Jest to dopuszczalne tylko w przypadku przeprowadzania remontu i w bardzo krótkich okresach czasu.
3. Materiały z rozbiórki mogą być wynoszone, wywożone windą tylko w specjalnych workach lub torbach. Zabrania się wyrzucania materiałów rozbiórkowych, narzędzi, folii i t. p. do zsyków. W przypadku korzystania z terenu Spółdzielni pod kontener na odpady

budowlane, ustala się dzienną stawkę w kwocie 20,00 zł brutto za jeden kontener , należną Spółdzielni od użytkownika kontenera. Winda musi być zabezpieczona specjalną kurtyną dostępną u gospodarza budynku a jej podłoga zabezpieczona przed zanieczyszczeniem.

4. W przypadku dostarczania do lokalu mebli, materiałów budowlanych lub instalacyjnych albo innych przedmiotów, użytkownik zobowiązany jest do zwrócenia uwagi na to, aby wóz dostawczy nie uszkodził chodników, zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej, windy, itp. Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu obowiązany jest oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu.

5. Potrzebę odbioru (wywozu) materiałów z rozbiórki, gruzu i t. p. oraz przedmiotów zbędnych i o dużych gabarytach np. zużyte meble, sprzęt, odpady z działalności gospodarczej należy zgłaszać do pracownika administracji z wnioskiem o wskazanie miejsca ich składowania, termin wywozu i ewentualnie określenia wysokości opłaty na pokrycie kosztów związanych z wywiezieniem. Gruz, okna i inne odpady powstałe podczas remontu należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 10.

1. Zabudowa balkonów i loggi powinna spełniać wymogi konstrukcyjne, czyli:
 - a/. w budynku przy ul. Smolna 8 dopuszcza się zabudowę zgodnie z dokumentacją projektową;
 - b/. w budynku Smolna 10 dopuszcza się zabudowę czterema jednakowymi elementami aluminiowymi wypełnionymi szybami.
2. Remontowane na koszt właściciela drzwi do garażu powinny nawiązywać rodzajowo i kolorystycznie do pozostałych albo spełniać nowe wymogi określone przez Zarząd.

V. Postanowienia ogólne porządkowe.

§ 11.

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 .
2. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, w dni powszednie w godzinach od 9.00 do 18.00 .
3. Niedozwolone jest trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ścierek, worków od odkurzaczy itp. z okien, na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w pomieszczeniach zsypowych.

4. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk, a także śpiewanie nie może odbywać się w porze ciszy nocnej oraz w sposób zakłócający spokój innym użytkownikom.

5. Korzystanie w lokalu ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego, jak: bieżni, hantli, skakanek itp. nie może zakłócać spokoju pozostałym użytkownikom.

6. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń gospodarczych, suszarni, pralni i innych do celów produkcyjnych, hałaśliwego majsterkowania, sportowo-rekreacyjnych bez uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni wydanej na podstawie opinii użytkowników danej klatki schodowej.

§ 12.

1. Parkowanie samochodów jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, oznaczonych przejściami, trawnikach, drogach pożarowych i drogach ewakuacyjnych.

2. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, trafostacji, wejść do pomieszczeń zsykowych, pergoli, wyjazdów i wjazdów do garaży.

3. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami i olejami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie pojazdów na terenie nieruchomości.

4. Zabrania się jazdy samochodami, motocyklami, skuterami, motorowerami itp. po ciągach pieszych i chodnikach

§ 13.

1. Trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i porządkowych oraz nie zakłócania przez te zwierzęta ciszy i spokoju innym użytkownikom.

2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Osoba wyprowadzająca psa zobowiązana jest usuwać odchody pozostawione przez psa, a także zobowiązana jest do usunięcia śladów łap i ogona pozostawionych przez psa na ściankach i drzwiach windy.

3. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez te zwierzęta.

§14.

1. Naklejanie, wywieszanie lub plakatowanie ogłoszeń, reklam, informacji, szyldów itp. możliwe jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych, a w przypadku ich braku w miejscach wskazanych przez Spółdzielnię.
2. Użytkownicy prowadzący działalność gospodarczą mogą umieszczać na ścianie budynku oznaczenia swojej działalności gospodarczej w zakresie wymaganym prawem, po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, zawierającej wskazanie miejsca i rozmiaru tablicy.

§15.

1. Celem zmniejszenia obciążeń finansowych użytkowników, nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach itp., a także w ciągu dnia na klatkach schodowych, jeżeli nie jest ono włączane automatycznie.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapałkami, patykami, itp., gdyż takie działanie powoduje nie tylko awarie automatów oświetleniowych, ale zwiększa koszty energii elektrycznej.
3. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi.
4. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej, pomieszczeń zsykowych oraz okna na klatkach schodowych, w przypadku zauważenia ich otwarcia. Osoby posiadające klucze do pomieszczeń zsykowych przeznaczonych do selektywnej zbiórki śmieci, zobowiązane są do zamykania drzwi do tych pomieszczeń.
5. Nie należy zakręcać zaworów centralnego ogrzewania przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej instalacji centralnego ogrzewania.

§16.

Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:

- 1/. zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu;
- 2/. o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

§ 17.

1. Wszyscy użytkownicy wyznaczonych miejsc postojowych, miejsc wyznaczonych do ustawiania kontenera remontowego, korzystających z dźwigu towarowego w budynku Smolna 8, odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu.

2. Za uszkodzenie mienia odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich sprawców - ich rodzice lub opiekunowie. Osoby zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich .

§ 18.

1. W sprawach dotyczących miejsc postojowych, ustawienia kontenera technicznego i utrzymania porządku w jego okolicy, a także w przypadku korzystania z dźwigu towarowego w budynku Smolna 8, Zarząd Spółdzielni oraz inni pracownicy Spółdzielni mają prawo wydawania użytkownikom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu, a użytkownicy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.
2. W razie stwierdzenia, że miejsce ustawienia kontenera technicznego jest niezgodne z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika miejsca do przywrócenia należytego stanu, wyznaczając na wykonanie wezwania stosowny termin.
3. Użytkownik miejsca postojowego jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić miejsce, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania niezbędnych napraw, remontów lub usunięcia awarii.

VI. Obowiązki użytkowników miejsc postojowych, miejsc wyznaczonych do ustawiania kontenera technicznego oraz dźwigu technicznego

§ 19.

1. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z części wspólnych nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.
2. Użytkownicy mogą korzystać tylko i wyłącznie z wyznaczonych miejsc postojowych, znajdujących się na terenie przynależnym do SBM „Skarpa”.
3. Pozostawianie pojazdów w innych miejscach, na drodze pożarowej, jest niezgodne z obowiązującymi przepisami a wszelka odpowiedzialność spoczywa tylko i wyłącznie na właścicielu pojazdu.
4. Zarząd SBM „Skarpa”, ma prawo powiadomić stosowne służby o nieprawidłowo zaparkowanym pojeździe.
5. Teren zewnętrzny przynależny do SBM „Skarpa” jest oznaczony znakami drogowymi i wszyscy użytkownicy mają obowiązek stosowania się do obowiązujących przepisów a także do Projektu stałej organizacji ruchu na terenie wewnętrznym SBM „Skarpa”, z grudnia 2018r, stanowiącej załącznik do niniejszego Regulaminu.
6. Użytkownikom wyznaczonych miejsc postojowych, którzy wynajmują te miejsca od SBM „Skarpa”, a którzy nie mieszkają na stałe w lokalu będącym w zasobach SBM „Skarpa” (np.; wynajmują mieszkanie), nie przysługuje kontynuacja wynajmu miejsca. SBM „Skarpa”

ma prawo, rozwiązać umowę najmu miejsca postojowego z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

7. Każdorazowo, w przypadku woli ustawienia przez i na koszt Użytkownika, kontenera technicznego, Użytkownik ma obowiązek poinformować o tym zamiarze Zarząd SBM „Skarpa”, w formie pisemnej, z wyprzedzeniem.

8. Zarząd SBM „Skarpa”, wyznacza możliwe miejsce ustawienia kontenera technicznego, z zachowaniem poniższych zasad:

- kontener jest ustawiany czasowo
- kontener jest ustawiany przez, na koszt i odpowiedzialność Użytkownika
- kontener może być ustawiany od godziny 8:00 w poniedziałek do godziny 15:00 w piątek
- obowiązuje bezwzględny zakaz pozostawiania kontenera w weekendy
- Użytkownik ma obowiązek na własny koszt utrzymania w czystości miejsca dookoła kontenera oraz uprzątnięcia miejsca po jego wywiezieniu

9. Zarząd SBM „Skarpa” nie ponosi odpowiedzialności za stan techniczny kontenera oraz jego zawartość.

10. Odpłatność za ustawienie kontenera w kwocie 20,-zł / za 1 dzień brutto, jest wnoszona przez Użytkownika, z góry, za cały okres ustawienia kontenera, na konto bankowe SBM „Skarpa”: Raiffeisen Polbank : 22 1750 0012 0000 0000 3832 8287.

11. Dźwig techniczny, znajdujący się na klatce nr 2 w bloku przy ul. Smolna 8 w Warszawie, jest dostępny w sposób nieodpłatny tylko i wyłącznie dla właścicieli lokali znajdujących się w bloku Smolna 8.

12. Najemcy lokali, bądź osoby trzecie, które wyrażą wolę korzystania z dźwigu technicznego, ponoszą opłatę w kwocie 150,-zł netto, za każdy dzień korzystania z dźwigu. Opłata wnoszona jest z góry, na konto SBM „Skarpa”.

13. Dźwig towarowy może być uruchomiony tylko i wyłącznie przez osobę posiadającą uprawnienia techniczne. Zapewnienie takiej osoby, spoczywa po stronie Użytkownika i na jego koszt.

14. Dźwig towarowy może być uruchamiany w godzinach 8:00-21:00 i bezwzględnie wyłączany z eksploatacji po godzinie 21:00 przez osobę z uprawnieniami, a zapewnienie tej osoby spoczywa po stronie i na koszt Użytkownika.

VI. Postanowienia końcowe

§ 20

1. Przypadki naruszania niniejszego Regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać Zarządowi Spółdzielni.

2. Zgłaszanie naruszania ciszy nocnej przez współlokatorów do właściwego organu, leży w gestii osoby której naruszono ciszę domową.

3. W stosunku do użytkowników lokalu, którzy nie przestrzegają przepisów niniejszego Regulaminu, Spółdzielni przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym kosztów albo strat, niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do użytkowników sankcji przewidzianych Statutem, do rozwiązania umowy najmu a także z pozwem o

wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu lub z pozwem o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

4. W przypadku nie przestrzegania niniejszego Regulaminu organa Spółdzielni uprawnione są do kierowania przeciwko osobom dokonującym naruszenia postanowień Regulaminu wniosków do odpowiednich organów o interwencję lub o ukaranie .

5. Użytkownicy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z przyczyn leżących po ich stronie, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów zastępczego usunięcia szkody, dobrowolnie i na pierwsze wezwanie.

§ 21.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 8/4/2019 z dnia 04.04.2019 z mocą obowiązująca od dnia uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej 

Sekretarz Rady Nadzorczej 