

## **REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SKARPA MARYMONCKA” W WARSZAWIE**

Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie (dalej: Regulamin) określa zasady używania lokali i porządku domowego obowiązujące wszystkich Użytkowników lokali w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” (dalej: Spółdzielnia), bez względu na formę prawną użytkowania lokali oraz obowiązki Spółdzielni i Użytkowników i ma na celu ochronę mienia Spółdzielni.

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Użytkownika – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
  - 2) lokalu – należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.
2. Użytkownik korzysta z lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze i innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie (dalej: Statut) i niniejszego Regulaminu.

#### **§ 2**

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Spółdzielni są dobrem wspólnym, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Użytkownicy mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z organami Spółdzielni oraz przestrzegać zasad używania lokali i porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego.

#### **§ 3**

W zakresie nieuregulowanym odrębnymi umowami, postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie również do używania lokali oddanych przez Spółdzielnię w najem.

#### **§ 4**

Użytkownik jest obowiązany do przestrzegania niniejszego Regulaminu oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie Regulaminu przez osoby z nim zamieszkujące, a także za najemców, podnajemców, gości i inne osoby przebywające w lokalu.

### **II. UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM**

#### **Obowiązki Spółdzielni**

#### **§ 5**

1. Spółdzielnia jest obowiązana dbać o utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytych stanie technicznym, o sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń, o porządek, czystość i wygląd estetyczny budynków i terenu Spółdzielni oraz zapewnić obsługę administracyjną.

2. Spółdzielnia obowiązana jest także do:
  - 1) systematycznego przeprowadzania przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni, oceniających stan techniczny, sanitarno-porządkowy i estetyczny oraz przestrzegania terminów legalizacji lokalowych urządzeń pomiarowych;
  - 2) realizacji prac konserwacyjnych i remontowych w okresach gwarantujących stałe utrzymanie zasobów Spółdzielni w należyłym stanie technicznym i porządkowym;
  - 3) ustalania potrzeb remontowo-konserwacyjnych;
  - 4) przyjmowania zgłoszeń od Użytkowników przekazywanych w każdej formie, w tym telefonicznie, osobiście, pisemnie, dotyczących niesprawnych instalacji, urządzeń technicznych, przecieków lub uszkodzeń innych elementów budynków i terenu, do zapewnienia usunięcia tych uszkodzeń oraz do udzielania Użytkownikom informacji o terminie ich usunięcia;
  - 5) do egzekwowania od wykonawcy usunięcia wad wynikłych z niewłaściwego wykonania remontów, napraw, konserwacji;
  - 6) zapewnienia sprawnego funkcjonowania dźwigów;
  - 7) zapewnienia parametrów w zakresie centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
  - 8) zapewnienia ciągłości korzystania z zimnej wody o właściwych parametrach ciśnienia.

## § 6

1. W ramach kontroli stanu technicznego budynków, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej oraz urządzeń tych instalacji. Przeglądy pozostałych instalacji i ich urządzeń w lokalach, Spółdzielnia dokonuje w miarę potrzeb.
2. Przeglądy, o których mowa w ust. 1, mogą być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające kwalifikacje i stosowne uprawnienia związane z dozorem nad eksploatacją tych urządzeń i instalacji.
3. O terminie przeprowadzenia przeglądów Spółdzielnia zawiadamia Użytkowników poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach, co najmniej na 7 dni przed planowanym przeglądem.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli Użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, a brak udostępnienia lokalu powoduje zagrożenie dla życia lub zdrowia mieszkańców budynku, lub stwarza ryzyko wystąpienia znacznej szkody w mieniu Spółdzielni, Spółdzielnia (wyznaczony przez nią pracownik) ma prawo dokonać siłowego wejścia do lokalu, tj. połączonego z przełamaniem zabezpieczeń przed dostępem doń osób nieuprawnionych, w asyście funkcjonariuszy policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. W przypadku długotrwałej nieobecności, Użytkownik powinien wskazać osobę, która w razie zaistnienia awarii będzie mogła udostępnić lokal w celu naprawy.
5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Użytkownika lub pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Użytkownika lub tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
6. W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu, jest zanieczyszczony bądź użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem, w wyniku czego stwarza zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców budynku lub utrudnia korzystanie z nieruchomości wspólnej lub innych lokali przez innych Użytkowników, Użytkownik jest obowiązany przeprowadzić na koszt własny remont, oczyścić lokal, przeprowadzić dezynsekcję i/lub deratyzację, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

## § 7

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - 1) naprawa przewodów instalacji gazowej do kurka odcinającego instalację w lokalu;
  - 2) naprawa przewodów instalacji wodnej (ciepłej i zimnej wody) do wodomierzy w lokalu włącznie;
  - 3) naprawa oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej;
  - 4) naprawa przewodów i urządzeń instalacji elektrycznej do licznika energetycznego;
  - 5) naprawa instalacji centralnego ogrzewania;
  - 6) naprawa instalacji wentylacyjnej;
  - 7) usunięcie uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania przez Spółdzielnię napraw należących do jej obowiązków.
2. Spółdzielnia może odmówić przyłączenia urządzeń i instalacji w lokalu Użytkownika w przypadku, gdy:
  - 1) stan techniczny urządzeń oraz instalacji jest niewłaściwy i zagraża bezpieczeństwu Użytkownika oraz innym Użytkownikom;
  - 2) sposób wykonania konserwacji urządzeń oraz instalacji w lokalu grozi powstaniem szkody w danym lokalu lub w innych;
  - 3) nieudostępnienia lokalu na czas przeprowadzanych remontów i napraw instalacji z pominięciem lokalu włącznie.
3. Spółdzielnia może odłączyć urządzenia sanitarne lub techniczne stanowiące wyposażenie lokalu np. kuchnię gazową, jeżeli sposób użytkowania tego urządzenia przez Użytkownika nie jest właściwy i zagraża bezpieczeństwu danego lokalu lub innych lokali, a szczególnie, jeśli stanowi zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia innych Użytkowników.

## **Obowiązki Użytkowników**

## § 8

1. Użytkownik jest zobowiązany:
  - 1) utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia w należytym stanie sanitarnym i technicznym;
  - 2) udostępnić Spółdzielni lokal na czas i w zakresie niezbędnym do wykonywania napraw oraz przeglądów instalacji i urządzeń określonych w § 6 ust. 1, oraz wszelkich prac wynikających z programu remontowo-konserwacyjnego Spółdzielni;
  - 3) w przypadku nieudostępnienia lokalu na czas wykonywania prac, o których mowa w pkt 2, Spółdzielnia może obciążyć danego Użytkownika kosztami wynikającymi z tego tytułu lub pominąć dany lokal w realizacji planowanych zadań;
  - 4) dokonywać napraw wewnątrz lokalu niezaliczonych do obowiązków Spółdzielni tj.:
    - a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin,
    - b) naprawa i wymiana powierzchni ściennych, wykładanych płytkami ceramicznymi (np. glazurą) w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
    - c) wymiana, naprawa i dopasowanie okien i drzwi z zachowaniem dotychczasowego podziału okien i kolorystyki oraz z przestrzeganiem przepisów powszechnie obowiązujących,
    - d) naprawa i wymiana okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych,
    - e) wymiana oszklenia okien i drzwi,
    - f) naprawa i wymiana ekranów pionów instalacyjnych,
    - g) naprawa i wymiana odcinków przewodów wodociągowych (ciepłej i zimnej wody) od wodomierza do baterii,
    - h) naprawa i wymiana poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych,

- i) naprawa i wymiana wszelkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterie, wanny, kuchnie gazowe i elektryczne, spłuczki w łazienkach, sedesy, umywalki, węże elastyczne instalacji wodociągowej itp.,
  - j) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (zlewów, wanien, umywalek, mis klozetowych itp.) do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie ewidentnego stwierdzenia ich zatkania z winy Użytkownika,
  - k) naprawa oraz wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu (przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników, urządzeń normatywnych), po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez Spółdzielnię,
  - l) konserwacja i naprawa kuchni gazowych lub elektrycznych oraz wymiany kuchni i ich elementów (kurków, dysz, spiral, palników),
  - m) konserwacja, naprawa i wymiana elementów niestanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu;
- 5) odnawiać zajmowany lokal w okresach gwarantujących stałe utrzymywanie pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1 pkt 4 Użytkownik jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków, przeprowadzenia dezynsekcji lokalu itp.
3. Użytkownik zobowiązany jest do bieżącego usuwania na swój koszt i we własnym zakresie uszkodzeń oraz zanieczyszczeń powstałych w częściach wspólnych budynku oraz poza budynkiem w związku z prowadzonymi pracami remontowymi w lokalu.

#### § 9

1. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal Spółdzielni dla przeprowadzenia kontroli instalacji i urządzeń, o których mowa w § 6 ust. 1.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu Użytkownik jest obowiązany ponadto udostępnić lokal:
  - 1) w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika;
  - 2) jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię w celu wykonania koniecznych robót.

#### § 10

1. Wszelkie przebudowy lokalu, jak przebudowa instalacji gazowej, wentylacyjnej, c.o., a także zmiany konstrukcyjne w lokalu mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu zgody Spółdzielni, przy zachowaniu obowiązujących przepisów, w tym ustawy - Prawo budowlane.
2. Instalowanie w częściach wspólnych nieruchomości, w tym na dachach i ścianach budynków anten zewnętrznych RTV, satelitarnych, instalacji TV kablowych, instalowanie dodatkowych gniazd do zbiorczych anten, szyldów, banerów, gablot i szafek reklamowych, klimatyzatorów, a także dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu np.:
  - 1) instalowanie krat w świetle okien zewnętrznych;
  - 2) montaż zadaszeń okien i balkonów;
  - 3) zabudowa balkonów,
 wymaga zgody Spółdzielni.
3. Zabroniony jest montaż krat w częściach wspólnych (korytarze klatek schodowych).
4. Niedopuszczalne jest samowolne wchodzenie na dach budynku.
5. Uzyskanie zgody nie jest wymagane w przypadkach instalowania dodatkowego wyposażenia, w tym np.:
  - 1) położenia parkietu z wykonaniem izolacji dźwiękochłonnej;

- 2) montażu mebli wbudowanych i różnego rodzaju zabudów;
  - 3) montażu boazerii drewnianych,  
z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Prace, o których mowa w ust. 5, muszą być wykonane w taki sposób, aby pozostawiony był dostęp do instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania oraz puszek i gniazd instalacji elektrycznych i anten zbiorczych oraz urządzeń pomiarowych. Skutki niezachowania tych zasad obciążają Użytkownika.

### **III. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU**

#### **§ 11**

1. Za używanie lokali Użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz odpis na fundusz remontowy Spółdzielni czy inne fundusze określone w Statucie.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie kalkulacji kosztów eksploatacji nieruchomości, zawartej w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni oraz zasady ustalania opłat przypadających z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1, powinny być uiszczane co miesiąc do końca miesiąca, którego one dotyczą. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpływu należności na konto Spółdzielni.
4. Za zwłokę w uiszczeniu opłat będą naliczane przewidziane Statutem odsetki ustawowe od 1 dnia następnego miesiąca.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Użytkowników co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 5 zdanie drugie stosuje się.

#### **§ 12**

1. W przypadku zalegania z opłatami za używanie lokalu, Spółdzielnia wzywa pisemnie zalegającego Użytkownika do zapłaty, przesyłając informację o stanie zadłużenia wraz z naliczonymi do tego dnia odsetkami za zwłokę. W razie dalszego zalegania z opłatami, po powtórnym ostatecznym wezwaniu do zapłaty, Spółdzielnia w trybie postępowania sądowego dochodzi zaległej kwoty opłaty wraz z należnymi odsetkami.
2. W stosunku do Użytkowników niewykonujących zobowiązań wobec Spółdzielni stosuje się sankcje przewidziane prawem.
3. Uprawnienia Spółdzielni w odniesieniu do najemców zalegających z zapłatą za używanie lokalu, określają umowy najmu oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek zalegającego Użytkownika, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na ratalną spłatę powstałego zadłużenia. Warunkiem wyrażenia zgody na taką formę spłaty zadłużenia jest bieżące wnoszenie opłat za używanie lokalu.

#### **IV. UŻYWANIE LOKALU**

##### **§ 13**

1. Użytkownik zajmujący lokal mieszkalny zobowiązany jest wykorzystywać go wyłącznie na cel mieszkalny. Zabronione jest prowadzenie w nim produkcji, warsztatu oraz jakiegokolwiek innej działalności zakłócającej spokój innym Użytkownikom.
2. W lokalu mieszkalnym Użytkownik lub osoba z nim zamieszkała może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to obowiązujących przepisów, substancji lokalu, nie są one uciążliwe dla innych Użytkowników oraz nie powodują zwiększenia kosztów eksploatacji dla Spółdzielni.
3. O wykonywanych w lokalu czynnościach zawodowych, które przekraczają zakres wymieniony w ust. 2, Użytkownik lokalu powinien zawiadomić na piśmie Spółdzielnię w celu uzyskania zgody na taką działalność.
4. Zmiana charakteru korzystania z lokalu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

##### **§ 14**

1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie całości lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez Użytkownika z inną osobą na korzystanie z lokalu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu. Przepis nie dotyczy prawa odrębnej własności.
4. Użytkownik zajmujący lokal mieszkalny, wynajmujący go lub oddający w bezpłatne używanie jest obowiązany zawiadomić każdorazowo Spółdzielnię, w terminie jednego miesiąca o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.
5. Użytkownik zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni do złożenia oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu.
6. W przypadku odmowy podania przez Użytkownika liczby osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia ma prawo naliczyć koszty uzależnione od liczby osób przyjmując, że w lokalu zamieszkują 3 osoby.
7. Spółdzielnia zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia właściciela lokalu o naliczaniu opłat w sposób, o którym mowa w ust. 6.

#### **V. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO I UTRZYMANIA CZYSTOŚCI**

##### **§ 15**

1. Użytkownicy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz pomieszczeniach i terenach przeznaczonych do ogólnego użytku.
2. Użytkownicy są zobowiązani do utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu, usuwania śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się na i pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu.
3. Niedopuszczalne jest:
  - 1) wyrzucanie przez okna śmieci, odpadków żywnościowych, butelek, niedopałków papierosów itp.;
  - 2) organizowanie głośnych spotkań towarzyskich na balkonach;
  - 3) grillowanie na balkonach;
  - 4) malowanie w kolorach innych niż przyjęte w danym budynku: balustrad i stolarki okiennej z uwagą na utrzymanie walorów estetycznych elewacji budynku;

- 5) wrzucanie do urządzeń sanitarnych w lokalu przedmiotów mogących spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych (np. śmieci, kawałki materiałów, środki opatrunkowe, odpadki kuchenne).
4. Użytkownik zobowiązany jest segregować odpady umieszczając je w specjalnie oznaczonych pojemnikach usytuowanych w komorach zsypanych w budynkach lub kontenerach na terenie Spółdzielni.
5. Zabronione jest wrzucanie do pojemników w komorach zsypanych w budynkach odpadów:
  - 1) niebezpiecznych;
  - 2) łatwopalnych;
  - 3) wielkogabarytowych;
  - 4) lekarstw;
  - 5) poremontowych powstałych w wyniku wykonywanych prac remontowych w lokalu.
6. Użytkownik zobowiązany jest do wyrzucania odpadów zmieszanych w związanych workach na śmieci (torbach foliowych). W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania płynu Użytkownik powinien je uprzątnąć. Odpady bio należy wyrzucać luzem bez żadnych worków i toreb.
7. Użytkownik zobowiązany jest we własnym zakresie do wywozu z terenu Spółdzielni odpadów poremontowych po wykonywanych pracach remontowych w lokalu. Użytkownik nie może wyrzucać i pozostawiać na terenie wspólnym Spółdzielni przedmiotów, których obowiązek utylizacji leży po stronie Użytkownika, w tym kabiny prysznicowe, brodziki, muszle klozetowe, umywalki, zlewozmywaki itp.
8. Trzepanie może odbywać się w dni powszednie w godz. 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup> w miejscu do tego celu przeznaczonym. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań, wycieraczek na balkonach, na klatkach schodowych i z okien.
9. Skutki zaśmiecania (zanieczyszczania) pomieszczeń i terenów przeznaczonych do ogólnego użytku oraz dewastowanie urządzeń stanowiących wyposażenie budynku usuwane będą przez Spółdzielnię na koszt sprawcy szkody.

#### **§ 16**

1. W przypadku dostarczenia do lokalu Użytkownika mebli, sprzętu AGD itp. Użytkownik jest obowiązany do zwrócenia uwagi na to, aby samochód dostawczy nie uszkodził chodników, podjazdów, zieleni, a także aby przy wnoszeniu tych przedmiotów nie została uszkodzona klatka schodowa, kabiny dźwigów itp.
2. Użytkownik bezzwłocznie po dostawie, o której mowa w ust. 1, jest obowiązany do oczyszczenia terenu i klatki schodowej przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt usunięcia uszkodzeń i trwałych zniszczeń powstałych przy dostawie obciąża Użytkownika.

#### **§ 17**

1. W budynku, w którym znajdują się wspólne pomieszczenia gospodarcze, korzystanie z tych pomieszczeń może odbywać się zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W przypadku, gdy Użytkownicy nie wykorzystują pomieszczeń, o których mowa w ust. 1, mogą być one przeznaczone do wykorzystania w innym celu, bądź wynajęte przez Spółdzielnię.

#### **§ 18**

1. Przed wyjściem z lokalu należy zakręcić krany i kurki gazowe.  
Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu. Lokal należy zostawić pod opieką wskazanej osoby, a w Spółdzielni należy pozostawić informację umożliwiającą kontakt z tą osobą (telefon, adres email) w celu możliwości szybkiego kontaktu w przypadku awarii.

## **VI. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPÓŻAROWE**

### **§ 19**

1. W piwnicach, na korytarzach klatek schodowych, które stanowią drogę ewakuacyjną oraz na balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych np. kanistrów z benzyną, gazu w butlach, farb na rozpuszczalnikach itp.
2. Korytarze klatek schodowych i piwnic nie wolno zastawiać meblami, rowerami, kartonami, a także innymi przedmiotami utrudniającymi poruszanie się i mogącymi być przyczyną przypadkowego zaprószenia ognia lub nawet umyślnego podpalenia.
3. W przypadku nieprzestrzegania zasad określonych w ust. 1 i 2, przedmioty zastawiające korytarze i piwnice będą przez Spółdzielnię usuwane na koszt Użytkownika, będącego ich właścicielem.
4. Zabrania się używania otwartego ognia oraz palenia papierosów w piwnicach, wspólnych pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, w kabinach dźwigów osobowych.
5. Zabrania się zastawiania dróg osiedlowych, pożarowych, dojazdów do urządzeń technicznych oraz miejsc mogących utrudniać dojazd do budynków i altany śmietnikowej.

### **§ 20**

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór gazu przy kuchence lub kurki przy gazomierzu, po czym zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej Spółdzielnię (w godzinach pracy) lub po godzinach pracy pogotowie gazowe.
2. Zabrania się odpalania materiałów pirotechnicznych na balkonach oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.

## **VII. ZASADY WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW**

### **§ 21**

1. Obowiązkiem Użytkowników jest udzielanie sobie wzajemnej pomocy i niezakłócanie spokoju sąsiadom. Użytkownicy powinni dążyć do zgodnego współżycia, unikania sytuacji konfliktowych powodujących nieporozumienia i spory sąsiedzkie oraz przejawiać życzliwy i taktowny stosunek do innych Użytkowników.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Rodzice lub opiekunowie powinni przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, dachach.
3. Za uszkodzenia mienia Spółdzielni odpowiedzialność ponoszą ich sprawcy, a w przypadku nieletnich ich opiekunowie.
4. W godzinach od 22:00 do 6:00 rano obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a przede wszystkim należy:
  - 1) ściszyć do minimalnego poziomu emisję dźwięku;
  - 2) nie korzystać z pralki, odkurzacza itp. urządzeń w sposób zakłócający spokój;
  - 3) nie przesuwać mebli,
  - 4) nie grać w piłkę w lokalu,
  - 5) nie organizować głośnych spotkań towarzyskich;
  - 6) nie uruchamiać silników pojazdów mechanicznych w celach kontrolnych lub naprawczych.
5. Prowadzenie głośnych prac remontowych w lokalach dopuszczalne jest wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8:00 do 18:00.

### **§ 22**

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta domowe zobowiązani są do przestrzegania wymogów sanitarno-porządkowych, jak również do naprawienia szkody wyrządzonej przez zwierzęta.



2. Na terenie Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego użytku:
  - 1) zwierzęta domowe mogą przebywać jedynie pod nadzorem właściciela lub opiekuna zwierzęcia;
  - 2) psy powinny być wyprowadzane na smyczy, a zwierzęta agresywne lub mogące stanowić zagrożenie dla otoczenia, również w kagańcach i pod opieką osób, które zapewnią sprawowanie nad nimi kontroli, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się zwolnienie psa ze smyczy wyłącznie w przypadku, gdy pies jest oznakowany w sposób umożliwiający identyfikację właściciela lub opiekuna i właściciel lub opiekun sprawuje kontrolę nad psem. Zwalniając psa ze smyczy należy mieć na względzie bezpieczeństwo ludzi, innych zwierząt i uczestników ruchu drogowego.
4. Użytkownicy utrzymujący i wyprowadzający zwierzęta domowe są zobowiązani do bezzwłocznego usuwania zanieczyszczeń stałych w postaci odchodów tych zwierząt z terenów przeznaczonych do wspólnego użytku. Odchody zwierząt należy umieszczać w oznakowanych pojemnikach, koszach lub pojemnikach na odpady zmieszane.
5. Niedozwolone jest wprowadzanie zwierząt na teren placu zabaw dla dzieci.
6. Użytkownicy posiadający psa obowiązani są do szczepienia psa przeciwko wściekliźnie w terminach ustalonych przepisami.
7. Zabrania się karmienia ptaków na balkonach i parapetach okiennych, na trawnikach oraz wyrzucania odpadów żywnościowych na terenie Spółdzielni.

### **§ 23**

1. Wewnętrzne drogi osiedlowe przeznaczone są przede wszystkim dla ruchu pieszego.
2. Parkowanie samochodów na terenie Spółdzielni jest dozwolone jedynie na wyznaczonych parkingach.
3. Kierujący pojazdami zobowiązani są do zachowania szczególnej ostrożności, ustępowania pierwszeństwa pieszym oraz podporządkowania się wszystkim zasadom i nakazom zawartym na tablicach porządkowych ustawionych na drogach wewnątrz Spółdzielni.
4. Na terenie Spółdzielni zabrania się:
  - 1) postoju pojazdu z włączonym silnikiem przez okres dłuższy niż 1 minutę;
  - 2) parkowania na chodnikach, trawnikach oraz tyłem do budynków;
  - 3) używania sygnałów dźwiękowych;
  - 4) mycia i naprawy samochodów,z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 pkt 1-3 nie dotyczy pojazdów uprzywilejowanych, rowerzystów, a także przypadków szczególnych np. przewiezienie chorego, przeprowadzka, dostawa mebli, dużego sprzętu AGD itp.
6. Miejsca postojowe na terenie Spółdzielni przeznaczone są wyłącznie dla samochodów osobowych.
7. Zabronione jest pozostawianie na terenie Spółdzielni wraków pojazdów. Koszty usunięcia wraku przez Spółdzielnię obciążają właściciela wraku.

### **§ 24**

1. Konserwacja i pielęgnacja zieleni w Spółdzielni należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Obowiązkiem każdego Użytkownika jest dbałość o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o zieleń tak, aby spełniała ona swoje zadania zdrowotne i estetyczne.
3. Zabrania się:
  - 1) deptania trawników oraz parkowania na nich samochodów;
  - 2) łamania drzew i krzewów;
  - 3) zrywania kwiatów;
  - 4) dokonywania nowych nasadzeń bez gody Spółdzielni;

- 5) niszczenia sprzętów zabawowych, ławek, koszy na śmieci i innych elementów zagospodarowania terenu.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku i okna lokali położonych poniżej nie ulegały zalewaniu wodą.
5. W przypadku spowodowania przez Użytkownika zniszczeń lub dewastacji kosztami napraw Spółdzielnia obciąży Użytkownika.
6. Zabrania się zamieszczania lub instalowania na ścianach budynków i na terenie Spółdzielni szyldów, banerów, gablot i tablic reklamowych bez zgody Spółdzielni.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 25

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie przechowywane w piwnicach oraz w pomieszczeniach gospodarczych wspólnego użytku, w tym w rowerowniach.
2. Jeżeli Użytkownik bądź osoby z nim zamieszkałe nie przestrzegają Regulaminu, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym strat niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do Użytkowników sankcji przewidzianych odrębnymi przepisami.
3. W przypadku nieprzestrzegania zasad porządku domowego określonych w Regulaminie, Spółdzielnia uprawniona jest do kierowania odpowiednich wniosków o interwencję lub o ukaranie do właściwych organów.

### § 26

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie postanowienia Statutu.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 21 marca 2024 r.
3. Traci moc obowiązującą Regulamin używania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14 czerwca 2005 r. wraz z późniejszymi zmianami.

*Sekretarz  
Rady Nadzorczej*

.....  
  
Karol Kopacki

*Przewodniczący  
Rady Nadzorczej*

.....  
  
Michał Karpowicz