

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„NA SKRAJU”  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa

**Uchwała Nr 39 /2013**

**Rady Nadzorczej SM „Na Skraju”**

**z dnia 17 października 2013r.**

**w sprawie: zmiany Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego.**

Działając na podstawie § 4 ust.1 oraz § 126 pkt 11, w związku z § 16 pkt 5 i 145 Statutu SM „Na Skraju”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” uchwala, co następuje:

**§ 1**

W Regulaminie używania lokali oraz zasad porządku domowego wprowadza się następujące zmiany:

1. § 8 ust 2 otrzymuje brzmienie:  
„Uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni i dostosowanie rozwiązań technicznych do standardów i technologii obowiązujących w Spółdzielni jest wymagane również w następujących przypadkach:
  - wykonywania jakichkolwiek prac związanych ze zmianami w instalacji gazowej,
  - montowania nowych instalacji elektrycznych, np. dla potrzeb wykonania podgrzewanych podłóg, montażu kuchni elektrycznych, piekarników itp.
  - prowadzenia jakichkolwiek przewodów: elektrycznych, telefonicznych, telewizyjnej kablowej itp. na klatkach schodowych, elewacjach budynków lub między budynkami,
    - „wykańczania nawierzchni balkonów gresem, terakotą itp. wykładzinami ceramicznymi”,
  - wykonywania prac będących obowiązkiem Spółdzielni określonych w § 4 ust. 1a, b, c, d niniejszego regulaminu.”
  
2. W § 8 wprowadza się ust 4 o brzmieniu:  
„W przypadku wykonania przez Użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni prac zleconych przez Spółdzielnię z zachowaniem rozwiązań technicznych i standardów obowiązujących w Spółdzielni, po odbiorze technicznym przez Spółdzielnię, Spółdzielnia jest zobowiązana zrefundować Użytkownikowi koszty robocizny i materiałów do wysokości wynikającej z kosztorysu sporządzonego dla zakresu robót będących obowiązkiem Spółdzielni według stawek i cen stosowanych przez Spółdzielnię w zleceniach zewnętrznych lub w przypadku braku danych według cen „SEKOCENBUD”.

**§ 2**

1. Pozostałe przepisy Regulaminu używania lokalu oraz zasad porządku domowego nie ulegają zmianie.


2. Tekst jednolity Regulaminu uwzględniający zmiany stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
Sekretarz RN  
Sławomir Rytel

**RADA NADZORCZA**

  
Przewodniczący RN  
Ewa Krawczyk

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"NA SKRAJU"  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa

Załącznik do uchwały Nr 39/2013

RN SM „Na Skraju” z dnia 17 października 2013 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NA SKRAJU"  
Warszawa  
ul. Kulczyńskiego 14

# REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI ORAZ ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO

Warszawa, 2013 r.

strona 3 z 15

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Na Skraju”  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa

Wpisz tekst tutaj 8

<b>Spis treści:</b>	<b>Strona</b>
I. Przepisy ogólne .....	3
II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyłym stanie technicznym mieszkań, budynków, urządzeń i instalacji.....	3
III. Opłaty za używanie lokali.....	7
IV. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców i estetyki budynków.....	9
V. Przepisy z zakresu bezpieczeństwa.....	11
VI. Przepisy końcowe .....	12

## **POJĘCIA UŻYWANE W REGULAMINIE**

- 1. Użytkownik lokalu - lokator** - osoba fizyczna lub prawna, która używa lokal mieszkalny lub użytkowy w zasobach SM "Na Skraju" na podstawie tytułu prawnego do lokalu (własność, spółdzielcze prawo do lokalu, najem) a także osoby zajmujące lokal bez uregulowanego tytułu prawnego.
- 2. Opłaty** – opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami, kosztów remontów i utrzymania nieruchomości.

**I. PRZEPISY OGÓLNE.**

## § 1

Spółdzielnia, organy samorządowe, członkowie a także właściciele, najemcy i inni użytkownicy lokali i terenów Spółdzielni SM „Na Skraju” mają obowiązek dbać o utrzymanie lokali, budynków i ich otoczenia oraz wszystkich urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

## § 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, użytkowników lokali, zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, zapewnienie estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Użytkownik jest odpowiedzialny w świetle postanowień Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (domowników, podnajemców, gości).
3. Spółdzielnia jest odpowiedzialna zgodnie z postanowieniami Regulaminu, za osoby fizyczne i prawne, które w ramach umów ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz mieszkańców.

**II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ, BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.****PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓLDZIELNI**

## § 3

1. W przypadku zawarcia umowy o spółdzielcze prawo do lokalu lub umowy najmu Spółdzielnia obowiązana jest do protokolarnego:
  - a) przekazania lokalu w stanie zdatnym do użytku. Nie dotyczy to umów zawieranych w ramach prawa pierwszeństwa, zgodnie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15. 12. 2000 r. z późniejszymi zmianami.
  - b) odbioru lokalu w przypadku zdania go przez użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w stanie zdatnym do użytku.
2. Protokół powinien być podpisany przez użytkownika oraz pracowników pionu technicznego i eksploatacyjnego Spółdzielni.  
W protokole określa się: liczbę pomieszczeń, powierzchnię użytkową, wyposażenie lokalu, zainstalowane urządzenia i ich stan techniczny w dniu przejęcia.
3. Zdający lub obejmujący lokal ma prawo w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu odwołać się do Zarządu Spółdzielni od ustaleń zawartych w protokole.

## § 4

1. Spółdzielnia obowiązana jest do:
  - a) naprawy przewodów instalacji kanalizacyjnej wraz z podejściami do urządzeń (do syfonów), w tym:

- przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację lokalową włącznie,
  - przewodów instalacji wody ciepłej i zimnej do zaworu odcinającego przy pionie, z wyłączeniem przyłączy elastycznych i odbiorników (baterii),
  - przewodów instalacji kanalizacyjnej wraz z podejściami do urządzeń (bez syfonów),
  - przewodów instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników i bezpieczników,
  - przewodów wentylacyjnych,
  - instalacji centralnego ogrzewania,
- b) naprawy lub wymiany uszczelki w zaworach odcinających przy pionach,
- c) naprawy szlichty na balkonach i loggiach,
- d) naprawy i wymiany pokryć dachowych,
- e) usuwania uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
- f) dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia jak: place zabaw, piaskownice, altany śmietnikowe oraz pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku jak: korytarze klatki schodowej, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.
- g) zapewnienia wyposażenia domów w informacje porządkowe i administracyjne,
- h) oświetlenia miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców w tym budynków, dróg wewnętrznych osiedli,
- i) utrzymania w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynków temperatury zgodnej z projektem technicznym instalacji obowiązującym dla danego budynku,
- j) zapewnienia dostawy do mieszkań wszystkich przewidywanych projektem mediów,
- k) zapewnienia stałego funkcjonowania dźwigów,
- l) zabezpieczenia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku przed utratą ciepła,
- ł) zabezpieczenia ogólnych wejść do piwnic i na dachy budynków,
- m) zapewnienia stałej konserwacji i naprawy urządzeń technicznych (zainstalowanych przez Spółdzielnię lub przejętych w konserwację),
- n) zapewnienia systematycznego wywozu śmieci,
- o) dokonywanie corocznej deratyzacji budynków,
- p) naprawy i wymiany ślusarki okiennej na klatkach schodowych,
- r) malowania klatek schodowych,
- s) dbania o stan techniczny i porządek dróg wewnętrznych osiedli.
2. Wymienione naprawy w pkt. 1a, 1b, 1d, 1e i 1m Spółdzielnia ma obowiązek wykonać w terminie 1 miesiąca od daty zgłoszenia, a w przypadkach awaryjnych - bezzwłocznie. W przypadkach nie wykonania tych robót przez Spółdzielnię w podanych terminach, lokator może zlecić ich wykonanie we własnym zakresie, a powstałymi w związku z tym kosztami obciążyć Spółdzielnię. Kwota podlegająca zwrotowi nie może być wyższa niż wynikająca ze stawek cen obowiązujących w Spółdzielni w danym roku.
3. Pozostałe naprawy Spółdzielnia zobowiązana jest wykonywać w ramach bieżącej konserwacji i remontów.

## § 5

1. Jeżeli zajmujący lokal odmawia udostępnienia lokalu dla dokonania przez Spółdzielnię naprawy bądź wymiany instalacji określonych w § 4 pkt 1a, b, a także gdy Spółdzielnia stwierdzi, że sposób używania instalacji przez lokatora jest niewłaściwy i grozi

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„Na Szuraju”

ul. Kulczyńskiego 14

02-777 Warszawa

uszkodzeniem lokalu lub sąsiednich pomieszczeń. Spółdzielnia może odłączyć instalacje od zasilania.

2. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód, zajmujący lokal obowiązany jest na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub nieobecności zajmującego lokal, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika kosztami usuwania zniszczeń powstałych z jego winy.
4. Spółdzielnia ma prawo obciążenia użytkownika kosztami spowodowanymi nie udostępnieniem Spółdzielni lokalu w wyznaczonym terminie w celu usunięcia awarii instalacji.

## PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

### § 6

W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie pracy zawodowej, usługowej lub rzemieślniczej, która nie jest uciążliwa dla sąsiadów i nie zagraża bezpieczeństwu. O zmianie sposobu używania lokalu i okolicznościach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest powiadomić na piśmie Zarząd Spółdzielni.

### § 7

#### 1. Użytkownik lokalu jest obowiązany:

- a) utrzymywać zajmowany lokal i inne oddane mu do używania pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz zgłaszać zauważone awarie instalacji,
- b) udostępnić lokal na czas i w zakresie niezbędnym do wykonania naprawy instalacji i urządzeń określonych w § 4,  
W przypadku nie udostępnienia lokalu użytkownik obowiązany jest do zapłaty odszkodowania za szkody powstałe z tego powodu.
- c) dokonywać wewnątrz lokalu :
  - naprawy i wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
  - naprawy powierzchni ścian wykładanych płytkami ceramicznymi,
  - regulacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej,
  - pasowania, regulacji, naprawy i wymiany stolarki drzwiowej,
  - wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
  - naprawy i wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego na pionie,
  - naprawy i wymiany wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, kuchni gazowych i elektrycznych, spłuczek ustępowych wraz z armaturami, sedesów, umywalk, uszczelek, przyłączy elastycznych itp.).
  - usuwania zatorów w przewodach kanalizacyjnych spowodowanych przez zajmującego lokal,

- naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i bezpieczników,
- konserwacji, naprawy i wymiany wszystkich elementów nie stanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu.

d) odnawiać zajmowany lokal to jest:

- naprawiać posadzki na balkonach i loggiach, z wyłączeniem szlichty
- malować sufity i ściany wraz z usuwaniem uszkodzeń tynków,
- malować farbami olejnymi drzwi, okna, lamperie oraz grzejniki i inne elementy występujące w mieszkaniach malowane olejno - dla zabezpieczenia ich przed korozją.

2. Wymienione w punkcie 1 czynności powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie pomieszczeń w czystości, a urządzeń w sprawności technicznej.
3. Użytkownik jest obowiązany do likwidacji zniszczeń powstałych w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków.

#### § 8

1. Użytkownik lokalu może dokonywać przebudowy lokalu, zmian konstrukcyjnych oraz zmian w jego układzie funkcjonalnym po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni i dostosowanie rozwiązań technicznych do standardów i technologii obowiązujących w Spółdzielni jest wymagane również w następujących przypadkach:
  - wykonywania jakichkolwiek prac związanych ze zmianami w instalacji gazowej,
  - montowania nowych instalacji elektrycznych, np. dla potrzeb wykonania podgrzewanych podłóg, montażu kuchni elektrycznych, piekarników itp.
  - prowadzenia jakichkolwiek przewodów: elektrycznych, telefonicznych, telewizji kablowej itp. na klatkach schodowych, elewacjach budynków lub między budynkami,
  - wykańczania nawierzchni balkonów gresem, terakotą itp. wykładzinami ceramicznymi,
  - wykonywania prac będących obowiązkiem Spółdzielni określonych w § 4 ust. 1a, b, c, d niniejszego regulaminu.
3. Wszystkie prace wg pkt 2 muszą być wykonane w taki sposób, aby pozostawić dostęp do instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania oraz puszek i gniazd instalacji elektrycznej. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia tego wyposażenia o ile użytkownik lokalu nie zastosował się do powyższej zasady.
4. W przypadku wykonania przez Użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni prac zleconych przez Spółdzielnię z zachowaniem rozwiązań technicznych i standardów obowiązujących w Spółdzielni, po odbiorze technicznym przez Spółdzielnię, Spółdzielnia jest zobowiązana zrefundować Użytkownikowi koszty robocizny i materiałów do wysokości wynikającej z kosztorysu sporządzonego dla zakresu robót będących obowiązkiem Spółdzielni według



stawek i cen stosowanych przez Spółdzielnie w zleceniach zewnętrznych lub w przypadku braku danych według cen „SEKOCENBUD”.

### § 9

1. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacjach budynków, rozprowadzanie kabli po elewacjach lub ścianach części wspólnych budynków, zakładanie szyldów, szafek reklamowych oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz mieszkania (np. instalowanie krat w oknach, zadaszeń i obudowy balkonów oraz loggii) wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, a także spełnienia wymogów określonych prawem budowlanym.
2. Za umieszczenie reklamy obowiązuje wnoszenie opłaty wg zasad i w wysokości określonej przez Spółdzielnię.

### § 10

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno naprawiać poza obrębem mieszkania jakichkolwiek urządzeń technicznych, przewodów instalacyjnych i ich zabezpieczeń ( w tym zwłaszcza zabezpieczeń elektrycznych), ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość zniszczeń.
2. W przypadku uszkodzenia instalacji należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub odpowiednie pogotowie techniczne.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz obiektów i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni, powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób, których prawa reprezentuje (§2 pkt. 2 regulaminu) obciążają użytkownika.

### § 11

1. Upoważnieni przez Zarząd pracownicy są uprawnieni, a każdy z użytkowników lokalu jest zobowiązany do umożliwienia komisji w uzgodnionym terminie (dzień, godzina) wejścia do lokalu celem skontrolowania stanu technicznego urządzeń i ogólnego stanu lokalu.
2. Komisja sporządza protokół, którego kopie za poświadczaniem na oryginale otrzymuje użytkownik lokalu.
3. Użytkownik lokalu ma prawo odwołania się do Zarządu Spółdzielni w ciągu 14 dni - od ustaleń zawartych w protokole, co nie wstrzymuje obowiązku natychmiastowego usunięcia awarii i zagrożeń.

## III. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 12

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni w zakresie ustalonym przez Statut Spółdzielni. Wysokość opłat za używanie lokali ustalana jest przez Radę Nadzorczą.

2. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego następuje zmiana cen dostaw mediów niezależna od Spółdzielni powodująca zmiany wysokości kosztów, to korekta zaliczkowo ustalonych opłat dokonywana jest przez Zarząd bez konieczności podjęcia przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.

### § 13

1. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca za pośrednictwem poczty, banku lub kasy w Spółdzielni. Za wnoszenie opłat solidarnie odpowiadają stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika. Obowiązek ustaje z dniem zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

### § 14

1. Użytkownikom lokali przysługuje bonifikata w opłatach eksploatacyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, z tytułu:
  - a) niedogrzanania lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) przerw w dostawie ciepłej i zimnej wody,
  - c) zaniżenia parametrów ciepłej wody,
  - d) awarii dźwigów osobowych,
  - e) występującego w lokalu zagrzybienia i wad technologicznych potwierdzonych przez Spółdzielnię na podstawie ekspertyz własnych lub specjalistycznych instytucji.
2. Niedogrzananie lokalu, brak ciepłej lub zimnej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.  
Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.  
Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.
3. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6,00 do 22,00 był czynny mniej niż 8 godzin.  
Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigu poświadczone przez gospodarza budynku.
4. Dopuszcza się możliwość informowania o udzielonych bonifikatach poprzez wywieszanie informacji na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych.

### § 15

Użytkownik lokalu, a także dzierżawca terenu ma obowiązek założenia, na warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią, urządzeń mierzących zużycie mediów. Sposób rozliczania zużycia mediów i wnoszenia opłat określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

## § 16

1. Rozliczenia kosztów eksploatacji lokalu za rok kalendarzowy Spółdzielnia dokonuje do 30 kwietnia roku następnego poprzez obciążenie lub zwrot nadpłaconych kwot.
2. Użytkownik bez zgody Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni za używanie lokalu.

#### IV. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKANCÓW I ESTETYKI BUDYNKÓW

## § 17

1. Cisza nocna obowiązuje od 22-ej do 6-tej rano. W tym czasie nie wolno nastawiać głośno odbiorników radiowych, telewizyjnych, magnetofonów i innych urządzeń oraz w inny sposób zakłócać spokoju i ciszy mieszkańcom. W razie przeprowadzania w lokalu prac wywołujących hałas dopuszcza się ich wykonywanie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.
2. Harmonogram prac o szczególnym natężeniu hałasu (np. wyburzanie ścian przy użyciu ciężkiego sprzętu), a poprzez to bardzo uciążliwych dla mieszkańców powinny być uzgadniane z Działem Technicznym, szczególnie w zakresie:
  - ustalenia czasu trwania remontu, z uwzględnieniem zakazu prowadzenia robót w niedziele i święta,
  - liczby godzin prowadzenia tych prac w ciągu dnia, w ramach czasu określonego w § 17 ust. 1.
3. Trzepanie dywanów itp. może odbywać się w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach od 9<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, z wyjątkiem niedziel i świąt. Niedopuszczalne jest trzepanie (dywanów, pościeli, ubrań) na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych oraz z okien.
4. Dzieci powinny bawić się pod opieką dorosłych w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabrania się zabaw na klatkach schodowych, dachach oraz w piwnicach.
5. Psy na terenie Spółdzielni należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta domowe budynków i otoczenia - właściciele zwierząt mają obowiązek sprzątać nieczystości.
6. Wózkarnie przeznaczone są do przechowywania wózków dla dzieci, sanek oraz rowerów i nie mogą służyć jako magazyny sprzętów domowych.
7. Przy korzystaniu z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku ( np. suszarni) mieszkańcy nie powinni nadużywać swoich uprawnień i ze zrozumieniem podchodzić do potrzeb innych.

8. W przypadku dłuższego wyjazdu użytkownik lokalu powinien zostawić u dozorcy domu lub sąsiadów informacje o adresie osoby dysponującej kluczami do lokalu.

## § 18

1. Użytkownicy powinni dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku.
2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek śmieci.
3. Podlewania kwiatów na balkonach i zmywania posadzek należy wykonywać z umiarem, tak by woda nie ściekała brudząc położone niżej okna, ściany i balkony.
4. Odpady komunalne należy składować do pojemników służących do tego celu, ustawionych w altankach śmietnikowych.  
Niedopuszczalne jest wsypywanie do pojemników na odpady komunalne gruzu oraz sprzętów domowych. Za wywiezienie gruzu na wysypisko śmieci odpowiedzialny jest użytkownik lokalu, natomiast sprzęty domowe powinny być składowane przy pojemnikach na odpady wyłącznie we wskazane przez Spółdzielnię dni tygodnia.
5. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać niczego, co może spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

## § 19

1. Mieszkańcy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o zieleni, tak aby spełniała swoje zadania zdrowotne i estetyczne.  
Zabrania się:
  - deptania trawników oraz parkowania na nich samochodów,
  - parkowania pojazdów w miejscach niedozwolonych,
  - łamania drzew i krzewów,
  - zrywania kwiatów,
  - niszczenia ławek i sprzętu do zabaw dzieci oraz innych elementów zagospodarowania terenu.
2. W przypadku spowodowania przez użytkownika lub osoby, których prawa reprezentuje, zniszczeń lub dewastacji kosztami napraw Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu.
3. Mieszkańcy budynków mogą po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni zakładać ogródki przydomowe. Granice ogródka i formy ogrodzenia inne niż żywoploty wymagają uzgodnienia z administratorem. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne, drzewa i krzewy karłowate.  
Nie przestrzeganie powyższych zasad może spowodować ingerencję administracji w kierunku zmiany zagospodarowania terenu na koszt użytkownika.
4. Ogrodzenia ogródków, za wyjątkiem żywoplotów, wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

## § 20

1. Osiedla mieszkaniowe należące do Spółdzielni ograniczone są drogami publicznymi zwanymi ulicami, a linie rozgraniczające tych ulic są jednocześnie granicami terenów znajdujących się w użytkowaniu Spółdzielni.  
Zjazdy z ww. ulic w osiedla mieszkaniowe są poprzedzone tablicami informacyjnymi „Strefa zamieszkania”. W strefie zamieszkania pieszy korzysta z prawa pierwszeństwa przed pojazdami. Po przekroczeniu tego oznakowania obowiązują zakazy i nakazy wynikające z kodeksu drogowego oraz treści poszczególnych znaków i tablic porządkowych.
2. Klasyfikacja pod względem technicznym na drogi osiedlowe czy ciągi pieszo-jezdne z informacją o dopuszczalnej prędkości pojazdów znajduje odzwierciedlenie w znakach drogowych lub tablicach informacyjnych.
3. Drogi wewnętrzne osiedli dzielą się na:
  - ciągi piesze,
  - ciągi rowerowe,
  - ciągi pieszo-jezdne,
  - drogi osiedlowe.
4. Ciągi piesze są przeznaczone wyłącznie do użytku pieszych.  
Ciągi rowerowe są przeznaczone wyłącznie do użytku rowerzystów.  
Ciągi pieszo-jezdne są przeznaczone do użytku przez pojazdy osobowe i uprzywilejowane, osoby piesze i rowerzystów.

Zabrania się na tych ciągach:

- ruchu pojazdów ciężarowych, z przyczepami,
- parkowania ponad godzinę w miejscach wyznaczonych, z wyjątkiem inwalidów,
- parkowania poza miejscami wyznaczonymi, z wyjątkiem inwalidów,
- blokowanie przejazdów przez inne przedmioty.

Dopuszcza się korzystanie z ciągów pieszo-jezdnych przez pojazdy, w tym również ciężarowe: dostawcze, zaopatrzenia, służb porządkowych.

5. Drogi osiedlowe są to wydzielone pasy drogowe przeznaczone wyłącznie do ruchu pojazdów jedno lub dwukierunkowe, posiadające swoją nazwę.  
Na drogach osiedlowych zabrania się ruchu pojazdów ciężarowych oraz z przyczepami, a ponadto:
  - używania sygnałów dźwiękowych,
  - mycia pojazdów,
  - postoju z włączonym silnikiem ponad jedną minutę.
 Na drogach osiedlowych dopuszcza się ruch pojazdów osobowych i wszelkich pojazdów uprzywilejowanych, motocykli i rowerów, a także samochodów dostawczych, zaopatrzenia i służbowych do prac porządkowych, czy remontowych.
6. Za nieprzestrzeganie nakazów i zakazów określonych w ust. 4 i 5 oraz zasad i przepisów ruchu drogowego będą nakładane mandaty przez policję i straż miejską

## V. PRZEPISY DOTYCZĄCE BEZPIECZEŃSTWA

## § 21

W budynkach zabronione jest wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, a w szczególności :

1. W piwnicach i w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na tarasach, balkonach i loggiach nie wolno przechowywać materiałów niebezpiecznych pożarowo (np. kanistrów z benzyną, gazów palnych w butlach itp.).
2. Zabrania się składowania materiałów palnych (np. mebli, opakowań, dywanów itp.) na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczania przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno - budowlanych.
3. Zabrania się składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach.
4. Zabrania się palenia papierosów i używania ognia w piwnicach, kabinach dźwigów i na klatkach schodowych.
5. Zabrania się wyrzucania niedopałków i tłących się przedmiotów do koszy oraz podpalania śmieci w pojemnikach.
6. Zabrania się zamykania drzwi przedzielających klatkę schodową od korytarzy bądź w przegrodach przedzielających korytarze w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie.
7. Zabrania się instalowania przegród przed drzwiami wind, uniemożliwiających swobodną komunikację w kierunku klatki schodowej.
8. Zamykanie i odgradzanie korytarzy możliwe jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni i tylko przy spełnieniu wymogów przeciwpożarowych i budowlanych. Prace tego typu podlegają każdorazowo odbiorowi przez służby techniczne Spółdzielni.
9. Zabrania się rozpalania urządzeń do grillowania na balkonach, tarasach i loggiach budynków mieszkalnych.

## § 22

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie przechowywane w komórkach lokatorskich, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku, tj. pralnie, suszarnie, wózkarnie. Odszkodowania z tytułu kradzieży i zniszczenia tych ruchomości lokator może dochodzić wyłącznie od sprawców na drodze cywilno prawnej lub za pośrednictwem instytucji ubezpieczeniowych.
2. W pomieszczeniach określonych w ust. 1 nie można przechowywać przedmiotów łatwo psujących się i wartościowych.

## § 23

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest reagowanie na akty: wandalizmu, na nieprzestrzeganie zasad niniejszego regulaminu, korzystanie z mienia Spółdzielni niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz naruszania zasad współżycia społecznego, w

szczególności w razie wystąpienia zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. W zależności od okoliczności sprawy użytkownicy powinni interweniować w Spółdzielni, policji i straży miejskiej.

2. Na wniosek mieszkańców jednego lub kilku budynków Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wynajęcie firmy ochroniarskiej. Zasady pokrywania przez użytkowników kosztów tych usług określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

## VI. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 24

1. Uwagi, życzenia i skargi mieszkańców dotyczące pracy Spółdzielni oraz nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali, należy zgłaszać do Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, zgodnie z ich kompetencjami.
2. Odpowiedź na skargę winna być udzielona w terminie jednego miesiąca od jej wniesienia.

### § 25

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie stosował upomnienia i kierował wnioski do organów porządkowych, a w szczególnych przypadkach także do Sądu Grodzkiego.
2. W razie uporczywego naruszania postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykreślenie z rejestru członków.

RADA NADZORCZA




Regulamin został uchwalony przez RN SM „Na Skraju” uchwałą Nr 53/2004 z dnia 02 grudnia 2004 r, a następnie zmieniony w dniu 5 lutego 2009 r. uchwałą Nr 1/2009 oraz uchwałą Nr 7/2009 z dnia 2 kwietnia 2009 r. oraz uchwałą Nr 39/2013 z dnia 17 października 2013r.

RADCA PRAWNY  
*Jan Wrzbiński*  
 Janek Jan Wrzbiński  
 WA 2467

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „Na Skraju”  
 ul. Kułczyńskiego 14  
 02-777 Warszawa  
 8