

Załącznik Nr 4 do Uchwały W.../...
najmu lokalu mieszkalnego
zwykłego sy w osobist
Spółdzielni 2 duwe

Załącznik do Uchwały nr ...5.../15
Zarządu SBM STOKŁOSY
z dnia 27.01.2015 r.

**ZASADY UŻYWANIA LOKALI
ORAZ ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO
I DOBREGO SĄSIEDZTWA
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ STOKŁOSY**

SPIS TREŚCI

	strona
Rozdział I. Postanowienia ogólne.	3
Rozdział II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyłym stanie technicznym mieszkań, budynków, urządzeń i instalacji:	4
A.1. - Obowiązki Spółdzielni w domach wielorodzinnych.	5
A.2. - Obowiązki Spółdzielni w domach jednorodzinnych.	5
B - Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.	5 8
Rozdział III. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe.	8
Rozdział IV. Przepisy porządkowe.	9 12
Rozdział V. Postanowienia końcowe.	12

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę prawną niniejszych Zasad stanowią przepisy:

1. Ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121, 827.),
2. Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „STOKŁOSY”.

§ 2

1. Ilekroć w Zasadach jest mowa o:

- 1) **użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć:
 - a) użytkowników lokali, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub domu jednorodzinnego,
 - b) użytkowników lokali bez tytułu prawnego do lokalu,
 - c) najemców lokali oraz osoby wskazane przez najemcę jako korzystające z lokalu,
- 2) **lokalach** – należy przez to rozumieć: będące w zasobach Spółdzielni samodzielne lokale mieszkalne, to jest wydzielone trwałymi ścianami izby lub zespoły izb przeznaczone na stały pobyt ludzi w budynkach wielorodzinnych lub jednorodzinnych, a także lokale w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
- 3) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć: Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „STOKŁOSY” z siedzibą w Warszawie przy ul. Jastrzębowskiego 22.

§ 3

1. Postanowienia niniejszych Zasad stosuje się odpowiednio w przypadku używania lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z Spółdzielnią, w zakresie nie objętym treścią tej umowy.

§ 4

1. Użytkownicy lokali, winni szanować mienie Spółdzielni, dbać o jego utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Postanowienia niniejszych Zasad mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zachowanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz określenie warunków dobrego sąsiedztwa.
3. Zasady określają obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali.
4. Użytkownicy lokali, zobowiązani są naprawić wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni - osobiście oraz przez wszystkie osoby zamieszkujące bądź przebywające w lokalu.
5. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w lokalach przez podmioty gospodarcze działające na zlecenie Spółdzielni za wyjątkiem wad, które powstały na skutek nieprzestrzegania przez użytkowników lokali niniejszych Zasad lub postanowień umów, zawartych ze Spółdzielnią, jak również z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali.

Rozdział II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym mieszkań, budynków, urządzeń i instalacji.

A.1. Obowiązki Spółdzielni w budynkach wielorodzinnych.

§ 5

1. Spółdzielnia w ramach wnoszonych opłat za używanie lokali, obowiązana jest dokonywać naprawy lub wymiany przewodów instalacyjnych, przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu, w tym:
 - 1) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,
 - 2) przewodów instalacji wodociągowej do wodomierzy włącznie, z wyjątkiem odcinków instalacji, wymienionych przez użytkownika lokalu,
 - 3) przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika odgałęziającego włącznie,
 - 4) przewodów instalacji centralnego ogrzewania, zaworów termostatycznych i grzejników z wyłączeniem odcinków instalacji zaworów i grzejników montowanych bądź wymienionych przez użytkowników we własnym zakresie,
 - 5) przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników na tablicy wewnątrz lokalu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek przystąpienia do usuwania awarii bez zbędnej zwłoki. Informację o sposobie zgłaszania awarii umieszcza się w tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem www.stoklosy.com.pl.

Za awarie uważa się:

- 1) przeciek gazu z instalacji,
 - 2) wyciek wody z instalacji ciepłej bądź zimnej wody na odcinku do wodomierza włącznie lub z instalacji centralnego ogrzewania,
 - 3) wydobywanie się ścieków z pionów i tras instalacji kanalizacyjnej,
 - 4) brak dopływu prądu do tablicy licznikowej w lokalu (dotyczy budynków wybudowanych w technologii Wk-70) lub tablicy licznikowej na klatce schodowej (dotyczy budynków wybudowanych w technologii „Szczecin”),
 - 5) zatrzymanie się pomiędzy piętrami kabiny dźwigowej z ludźmi i brak możliwości jej uruchomienia,
 - 6) unieruchomienie jedynego dźwigu w klatce schodowej,
 - 7) brak oświetlenia klatki schodowej, od zmierzchu do świtu, w wysokim budynku lub braku możliwości załączenia oświetlenia klatki schodowej w budynkach niskich,
 - 8) brak w całym lokalu zimnej lub ciepłej wody z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni,
 - 9) brak w całym lokalu centralnego ogrzewania z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni przy temperaturze zewnętrznej poniżej 0°C,
 - 10) inne, niewymienione wyżej zdarzenia, powodujące bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców albo powstanie szkody w mieniu Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia awarii części instalacji, wymienionych w ust. 1, Spółdzielnia pokrywa koszty usunięcia awarii oraz skutków z niej wynikających z wyłączeniem awarii i skutków spowodowanych przez użytkowników lokali oraz awarii, powstałych na skutek samowolnych przeróbek ww. instalacji, dokonanych przez użytkownika lokalu bądź też dokonania zmian w ww. instalacjach niezgodnie z warunkami, określonymi przez Spółdzielnię. W przypadku jeśli wyciek następuje z odcinków instalacji bądź grzejników, wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, wówczas Spółdzielnia jedynie zabezpiecza instalację, tak aby nie powstawały dalsze szkody i doprowadza, w miarę możliwości do dalszego funkcjonowania instalacji w innych lokalach, poprzez np. odcięcie wadliwych elementów instalacji zaś koszty ich naprawy oraz likwidacji szkód i inne wyniki stąd koszty pokrywa użytkownik lokalu.

4. W przypadku wystąpienia szkód z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni użytkownik lokalu powinien bez zbędnej zwłoki powiadomić pisemnie Spółdzielnię o powstałej szkodzie. Po otrzymaniu powiadomienia, o którym mowa wyżej, Spółdzielnia w pierwszej kolejności ustala przyczynę powstania szkody. W przypadku gdy przyczyna faktycznie leży po stronie Spółdzielni, wówczas Spółdzielnia bez zbędnej zwłoki powiadamia użytkownika lokalu o możliwości zgłoszenia szkody do ubezpieczyciela Spółdzielni i przekazuje do wypełnienia stosowny formularz. W przypadku jeśli przyczyna nie leży po stronie Spółdzielni wówczas użytkownik lokalu usuwa powstałe szkody we własnym zakresie na swój koszt.
5. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wezwie konserwatora do wykonania naprawy elementu instalacji, którego naprawa bądź wymiana należy do użytkownika lokalu wówczas Spółdzielnia może obciążyć tego użytkownika kosztami nieuzasadnionego wezwania konserwatora chyba, że użytkownik sam pokrył koszty wezwania i usunięcia uszkodzeń bezpośrednio firmie konserwującej instalację. Wysokość kosztów zostanie określona na podstawie umów, zawartych pomiędzy Spółdzielnią, a firmami konserwującymi poszczególne instalacje.

§ 6

Poza obowiązkami, wynikającymi z § 5 niniejszych Zasad, Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać we właściwym stanie technicznym wewnątrz budynków instalacje: gazową, elektryczną, wodno – kanalizacyjną i centralnego ogrzewania, w zakresie określonym w § 5 ust. 1, tak aby zapewnić możliwość dostawy do lokali gazu, prądu elektrycznego, ciepłej i zimnej wody i odprowadzanie ścieków oraz wykonywać niezbędne, przewidziane przepisami prawa, przeglądy.

A. 2. – Obowiązki Spółdzielni w domach jednorodzinnych.

§ 7

1. Umożliwić dostawę zimnej wody do domów jednorodzinnych, których użytkownicy nie mają zawartych umów z przedsiębiorstwem zaopatrującym w wodę.
2. Dbać o utrzymanie we właściwym stanie technicznym i sanitaro-porządkowym terenów, którymi włada Spółdzielnia, stanowiących otoczenie budynków, w tym altan śmietnikowych oraz odcinków ulic wraz z ich oświetleniem z wyłączeniem ogrodzonych terenów przypisanych wyłącznie do poszczególnych domów.
3. Wykonywać niezbędne, przewidziane przepisami prawa, przeglądy.

B Obowiązki użytkowników lokali.

§ 8

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany:
 - 1) używać lokal mieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem w sposób nie utrudniający życia sąsiadom, a w szczególności do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00 rano dnia następnego,
 - 2) przestrzegać przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej oraz postanowień niniejszych Zasad,
 - 3) utrzymywać zajmowany lokal oraz inne używane przez siebie pomieszczenia wraz z drzwiami, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
 - 4) dokonywać, na własny koszt i we własnym zakresie, wszystkich napraw i wymian, niezaliczanych do obowiązków Spółdzielni, wewnątrz lokalu i innych pomieszczeń przez siebie używanych,
 - 5) udostępnić, osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, wszystkie używane przez siebie lokale i inne pomieszczenia w celu przeprowadzenia przeglądu lub oceny stanu technicznego instalacji lub dokonania kontroli i odczytów wskazań urządzeń pomiarowych, wykonania niezbędnych na-

- praw lub remontów instalacji bądź urządzeń wspólnych dla budynku, przechodzących przez lokal oraz inne używane pomieszczenia,
- 6) do likwidacji szkód w lokalu, budynku i otoczeniu budynków powstałych z winy jego oraz przez wszystkie osoby, zamieszkujące bądź przebywające w lokalu,
 - 7) składać, co najmniej raz w roku, oświadczenie o liczbie osób faktycznie zamieszkujących w lokalu a także zgłaszać Spółdzielni na piśmie, w ciągu 14 dni, zmianę ww. liczby osób,
 - 8) nie pozostawiać na dłuższy czas otwartego okna w używanych lokalach i innych pomieszczeniach przy ujemnych temperaturach zewnętrznych, dbać o oszczędność energii cieplnej poprzez zapewnienie, za pomocą zaworów termostatycznych, optymalnej temperatury w używanych pomieszczeniach,
 - 9) powiadomić na piśmie Spółdzielnię o rozpoczęciu i zakończeniu prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
 3. Użytkownik lokalu powinien, także dla własnego dobra, podać do wyłącznej wiadomości Spółdzielni telefony kontaktowe do siebie i innych osób, które Spółdzielnia może powiadomić np. w przypadku wystąpienia awarii w lokalu.

§ 9

1. Wszelkie zmiany konstrukcyjne w lokalu, powodujące zmiany w układzie funkcjonalnym i standardzie, jak również prowadzenie prac naruszających instalacje, a w szczególności:
 - 1) wszelkie zmiany w istniejącym (zgodnym z projektem) układem instalacji elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej i centralnego ogrzewania,
 - 2) montaż, demontaż bądź wymiana grzejników,
 - 3) zmiana usytuowania wodomierzy,
 - 4) zmiana usytuowania zaworów odcinających na instalacji gazowej oraz zimnej i ciepłej wody,
 - 5) wykonanie jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno - przestrzennym i konstrukcyjnym (rozbiórka lub wykonanie ścian, przekucia w ścianach lub wykonywania w nich bruzd),
 - 6) naruszanie elementów kanałów wentylacyjnych,
 - 7) układanie posadzek na płytach balkonowych,
 - 8) zabudowa części korytarzy,
 - 9) montaż krat okiennych, rolet antywłamaniowych, markiz i innych urządzeń zabezpieczających,
 - 10) montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu,
 - 11) zabudowa balkonów i galerii,
 - 12) montaż urządzeń do odbioru telewizji satelitarnej,
 - 13) montaż urządzeń klimatyzacyjnych w lokalach.

mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, przy spełnieniu warunków określonych w tej zgodzie i zachowaniu obowiązujących przepisów prawa.

2. Nie jest wymagane uzyskanie przez użytkownika lokalu posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, zgody Spółdzielni na inne prace, niewyszczególnione w ust. 1, jak również w przypadku instalowania dodatkowego wyposażenia i wykonania m.in. niżej wymienionych robót w lokalu, na własny koszt i ryzyko;
 - 1) położenie parkietu - pod warunkiem wykonania niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej,
 - 2) montaż mebli wbudowanych (szaf wnękowych, pawlaczy),
 - 3) montaż zmywalnych okładzin ściennych (boazerii, paneli, glazury itp. przy spełnieniu poniższych warunków:

- a) zachowania dostępu do rur przechodzących przez lokal, zaworów odcinających oraz wodomierzy tak, aby była możliwość ich odczytu, naprawy lub wymiany,
 - b) nie zabudowywania lub zmniejszania wymiarów kratki wentylacyjnych,
 - c) zachowania dostępu do puszek elektrycznych, gniazd wtykowych i przełączników,
 - 4) zmianę wykładzin podłogowych w kuchni łazience i w.c., - pod warunkiem wykonania niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej,
 - 5) zmianę wanny na brodzik - pod warunkiem wykonania izolacji wodoodpornej ścian i podłogi oraz zachowania dostępu do instalacji kanalizacyjnej (syfonu) pod brodzikiem,
 - 6) wymianę baterii wannowej bez zmiany usytuowania - dotyczy to łazienek, których ściany graniczą ze ścianą pokoju sąsiedniego lokalu,
 - 7) wymianę instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu - pod warunkiem wykonania jej zgodnie z przepisami przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia,
 - 8) wymianę urządzeń gazowych - pod warunkiem, że wymiany dokona osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia.
3. Pozostali, nie wymienieni w ust. 2 użytkownicy lokali mogą wykonać we własnym zakresie i na własny koszt prace ulepszące w lokalu, wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z Spółdzielnią warunków ich realizacji oraz uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Przy zwalnianiu lokalu Spółdzielnia nie ma obowiązku zwracania jakichkolwiek poniesionych przez ww. użytkowników lokali nakładów na zajmowany lokal.
 4. Dokonywanie napraw i remontów w zajmowanym lokalu, w tym także napraw i remontów instalacji elektrycznej, wodociągowej do zaworów odcinających oraz kanalizacyjnej do trójnika odgałęziającego włącznie, użytkownicy lokali wykonują na własny koszt i ryzyko.
 5. Użytkownicy lokali odpowiadają za wszelkie powstałe w czasie używania lokalu uszkodzenia, choćby powstały one z winy osób trzecich.
 6. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenie dodatkowego wyposażenia, w przypadku konieczności wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli użytkownik lokalu nie zapewnił dostępu do instalacji lub urządzeń lub wykonał przebudowę niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1, 2, 3 i 4 bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni lub też niezgodnie z warunkami podanymi przez Spółdzielnię.

§ 10

1. Zakładanie szyldów, reklam, montaż zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych oraz dokonywanie wszelkich innych przeróbek na zewnątrz lokalu jest możliwe jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i spełnienia wymogów prawa budowlanego oraz warunków w tej zgodzie określonych.
2. Użytkownik lokalu może zainstalować, na swój koszt i ryzyko, na zewnątrz lokalu antenę satelitarną, po uprzednim wskazaniu przez Spółdzielnię miejsca i sposobu mocowania anteny oraz prowadzenia kabla.

§ 11

W przypadku przewidywanej dłuższej przerwy w używaniu lokalu należy pozamykać zawory: gazu, zimnej i ciepłej wody oraz pozostawić w biurze Spółdzielni kontaktowy numer telefonu lub aktualny adres pobytu.

§ 12

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia opłat lokalowych w terminie co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

§ 13

Użytkownik lokalu, który ma zadłużenie w opłatach za używanie lokalu przekraczające wysokość jedno-miesięcznej opłaty z tego tytułu, pokrywa koszty opracowania, wydruku i przesyłki kierowanych do niego wezwań do zapłaty, w wysokości 10,00 zł netto za każde wezwanie.

§ 14

1. Wszelkie przesyłki kierowane do użytkownika lokalu, mogą być doręczane, po uprzedniej pisemnej zgodzie adresata, poprzez ich komisyjne umieszczanie w skrzynkach pocztowych, lub za pośrednictwem osoby działającej samodzielnie, ale za pokwitowaniem adresata, lub listem poleconym bez potwierdzenia odbioru na adres używanego lokalu, chyba że strony w umowie postanowią inaczej lub drogą mailową na adres poczty elektronicznej wskazany adresata do korespondencji.
2. Przesyłkę dwukrotnie awizowaną uważa się za skutecznie doręczoną.

Rozdział III. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

§ 15

1. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach wspólnego użytku (wózkarnie, suszarnie, klatki schodowe i korytarze, piwnice, itp.) oraz w pomieszczeniach przynależnych do lokali (np. w piwnicach lokatorskich, logiach i balkonach) pojazdów jednośladowych wyposażonych w silniki spalinowe, materiałów łatwopalnych, żrących, dymiących, wybuchowych, cuchnących i innych, stanowiących zagrożenie życia lub zdrowia dla mieszkańców lub środowiska naturalnego, jak również używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
2. Nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami korytarzy klatek schodowych, w tym także galerii, korytarzy bocznych i powierzchni wygrodzonych kratą, stanowiących drogę ewakuacyjną oraz korytarzy piwnic.
3. Drzwi oddzielające części wspólne korytarzy klatek schodowych, na drogach ewakuacyjnych, w tym także galerie, korytarze boczne i kraty, winny być otwierane za pomocą specjalnej wkładki w zamku, umożliwiającej:
 - a) otwarcie i zamknięcie drzwi od zewnątrz kluczem,
 - b) otwarcie i zamknięcie drzwi od wewnątrz wyłącznie galką (bez użycia klucza).
4. W przypadku nieprzestrzegania postanowień określonych:
 - a) w ust. 1 i 2 - przedmioty zastawiające korytarze, w tym także galerie, korytarze boczne i powierzchnie oddzielone kratą, korytarze piwniczne lub składowane w pomieszczeniach wspólnego użytku, niezgodnie z ich przeznaczeniem, będą przez Spółdzielnię usuwane a kosztami usunięcia obciążeni będą właściciele tych przedmiotów.
 - b) w ust. 3 – Spółdzielnia, po uprzednim upomnieniu, dokona demontażu wkładki w drzwiach oddzielających części wspólne korytarzy klatek schodowych, w tym także galerie, korytarze boczne, powierzchnie wygrozdzone kratą, stanowiących drogi ewakuacyjne, na koszt użytkownika lokalu (użytkowników lokali), bez ponoszenia odpowiedzialności za mienie pozostawione w części wspólnej.

§ 16

Zabrania się w szczególności:

- 1) palenia tytoniu na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic, windach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku,

- 2) użytkowania niesprawnych, niewłaściwie ustawionych bądź podłączonych niezgodnie z przepisami urządzeń elektrycznych i gazowych,
- 3) pozostawiania bez dozoru włączonych urządzeń elektrycznych i gazowych,
- 4) wykonywania przez osoby, niemające stosownych uprawnień, napraw instalacji lub urządzeń gazowych i elektrycznych,
- 5) wykonywania prowizorycznych instalacji gazowych lub elektrycznych w lokalach lub innych używanych pomieszczeniach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 6) używania niewłaściwych bezpieczników w tablicach bezpiecznikowych instalacji elektrycznej w używanych lokalach i pomieszczeniach,
- 7) stosowania na osłony punktów świetlnych (żarówek) materiałów łatwopalnych,
- 8) parkowania na ciągach pieszo-jezdnych pojazdów mechanicznych powodując utrudnienie bądź uniemożliwiając przejazd lub dojazd do wejść budynków, pojazdom uprzywilejowanym albo prowadzenie akcji ratowniczej, w szczególności gaszenie pożaru,
- 9) tarasowania dróg ewakuacyjnych,
- 10) używania grillów na balkonach, w ogródkach przydomowych i na innych terenach Spółdzielni.

§ 17

1. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię.
2. W razie pożaru każdy, kto zauważył pożar, zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Państwową Straż Pożarną (tel. 998) podając: lokalizację pożaru oraz określić, co jest objęte pożarem i skutecznie powiadomić swoich sąsiadów o wystąpieniu zagrożenia.

Rozdział IV. Przepisy porządkowe.

§ 18

1. Użytkownicy lokali oraz wszystkie osoby, zamieszkujące bądź przebywające w lokalu, powinni zachowywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i w innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków.
2. Odpady organiczne, pochodzące z gospodarstw domowych, należy wrzucać do pojemników do tego przeznaczonych, usytuowanych na zewnątrz budynków i komorach zsypowych, a w budynkach z czynnymi zsypami do szuflad wyspowych w taki sposób aby nie zanieczyszczać najbliższego otoczenia. Zabrania się wrzucania do szuflad wyspowych przedmiotów mogących spowodować zapchanie zsypu lub mogących wywołać pożar.
3. Zabrania się pozostawiania nieczystości z gospodarstw domowych w innych miejscach, niż wymienione w ust. 2, a w szczególności w:
 - 1) korytarzach klatek schodowych i piwnicach,
 - 2) pomieszczeniach zsypowych,
 - 3) koszach ustawionych na terenie wokół budynków.
4. Pozostałe odpady należy wrzucać do oznaczonych pojemników, ustawionych w wyznaczonych miejscach na terenie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta stołecznego Warszawy.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zlecić, na własny koszt, koncesjonowanej firmie wywóz wszelkich odpadów po remoncie używanego przez siebie lokalu (gruz, okna, ościeżnice, drzwi itp.) oraz ponosi odpowiedzialność za wywóz tych odpadów poza teren Spółdzielni.
W przypadku porzucenia ww. odpadów, przez użytkownika lokalu lub zatrudnioną przez użytkownika lokalu firmę wykonującą remont bądź wywożącą ww. odpady na terenie Spółdzielni, użytkownik zostanie obciążony kosztami ich usunięcia.

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do oddania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego do sklepu, w którym zakupuje nowy sprzęt lub w punktach zbiórki sprzętu elektrycznego i elektronicznego zgodnie z wykazem adresów punktów zbierania dostępnych na stronie internetowej www.elektrosmieci.pl, bądź zlecenia na własny koszt, koncesjonowanej firmie wywozu tego sprzętu.
7. Ze względów bezpieczeństwa zabrania się:
 - 1) montowania skrzynek z kwiatami po zewnętrznych stronach balustrad balkonów (logii) i galeryjek,
 - 2) umieszczania doniczek i skrzynek z kwiatami na parapetach okiennych.
8. Za prawidłowy montaż i utrzymanie w należyтым stanie technicznym skrzynek (donic itp.) z kwiatami, oraz za właściwe zabezpieczenie przedmiotów, przechowywanych na balkonach (loggiach), pełną odpowiedzialność ponoszą użytkownicy tych lokali.
9. Zabrania się wyrzucania przez okna, z balkonów i logii wszelkich odpadów, a w szczególności tłących się papierosów.
10. Pomieszczenia służące ogółowi mieszkańców (np. wózkarnie, suszarnie) mogą być wykorzystywane jedynie zgodnie z ich przeznaczeniem, chyba że Spółdzielnia postanowi inaczej.

§ 19

1. Użytkownicy lokali powinni przestrzegać zasad dobrego sąsiedztwa, tj. nie zakłócać spokoju współmieszkańców i udzielać sobie wzajemnej pomocy.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 dnia następnego.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w dni powszednie w godz. 8.00 – 20.00, w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Prace szczególnie uciążliwe lub wywołujące nadmierny hałas mogą być wykonywane w lokalach wyłącznie w dni powszednie, w godzinach 9.00 - 19.00.
5. Używanie instrumentów muzycznych, odbiorników RTV, kina domowego i odtwarzaczy muzyki nie może zakłócać spokoju innym użytkownikom sąsiednich lokali mieszkalnych.

§ 20

1. Dopuszczalne jest trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt domowych, jeżeli ich właściciele są w stanie zapewnić im właściwą opiekę i przestrzegać poniższych postanowień:
 - 1) zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dolażenia starań by zwierzęta były jak najmniej uciążliwe dla otoczenia,
 - 2) nie pozostawiania zwierząt bez dozoru,
 - 3) osoby utrzymujące gady, płazy, ptaki i owady są zobowiązane zabezpieczyć je przed wydostaniem się z pomieszczenia,
 - 4) zwierzęta egzotyczne mogą być wyprowadzane poza lokal jedynie na uwięzi (w klatce),
 - 5) na tereny przeznaczone do wspólnego lub publicznego użytku psy mogą być wyprowadzane tylko na smyczy, a agresywne nadto w kagańcach,
 - 6) psów i innych zwierząt domowych nie wprowadza się na tereny placów gier i zabaw dla dzieci,
 - 7) osoby utrzymujące psy i inne zwierzęta domowe mają obowiązek nie dopuszczać do zakłócania spokoju użytkownikom innych lokali,
 - 8) osoby trzymając psy, koty i inne zwierzęta domowe zobowiązane są do posiadania dowodu szczepień ochronnych wymaganych bądź zarządzanych przez odpowiednie służby weterynaryjne.
2. Do obowiązków utrzymujących zwierzęta domowe należy sprzątanie i usuwanie odchodów pozostawionych przez te zwierzęta na klatkach schodowych, w windach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz bezzwłoczne usuwanie odchodów z terenów przeznaczonych do wspólnego użytku, tj. terenów zielonych i utwardzonych, ciągów pieszo-jezdných, chodników itp. Właściciele i opiekunowie zwierząt mogą umieszczać odchody zwierząt w pojemnikach na zmieszane odpady komunalne.

Ponadto właściciele zwierząt zobowiązani są do sprawowania nad nimi właściwego nadzoru tak, aby nie czyniły szkody i nie uszkadzały elewacji budynków oraz latarni oświetlenia zewnętrznego.

3. Zabrania się pozostawiania zwierząt na balkonie lub logii podczas nieobecności użytkownika lokalu.
4. Zabrania się trzymania psów, kotów oraz innych zwierząt poza lokalem. Zwierzęta pozostawione bez opieki będą przewożone do schronisk dla bezdomnych zwierząt, a egzotyczne oddawane do ogrodu zoologicznego lub schronisk.
5. Dokarmianie ptaków jest możliwe jedynie w wyznaczonych przez Spółdzielnię miejscach, wyłącznie w okresie zimowym przy wystąpieniu pokrywy śniegowej.

§ 21

1. Drogi wewnętrzne Spółdzielni dzielą się na:
 - 1) ciągi pieszo-jezdne, przeznaczone do ruchu pieszego i kołowego,
 - 2) ciągi pieszce, przeznaczone wyłącznie do ruchu pieszego.
2. Organem zarządzającym ruchem na drodze wewnętrznej, zgodnie z Ustawą o drogach publicznych, jest Spółdzielnia jako zarządca terenu.
3. Na drogach wewnętrznych Spółdzielni zabroniony jest ruch i parkowanie pojazdów ciężarowych i dostawczych z wyjątkiem zaopatrzenia, dostawy i wykonywania prac służbowych.
4. Kierujący pojazdami obowiązani są zachować szczególną ostrożność, ustępować pierwszeństwa pieszym oraz podporządkować się wszelkim znakom, ustawionym na drogach wewnętrznych Spółdzielni.
5. Na ciągach pieszych zabroniony jest ruch i parkowanie wszelkich pojazdów z wyjątkiem:
 - 1) pojazdów uprzywilejowanych, służb miejskich i firm wykonujących prace na zlecenie Spółdzielni,
 - 2) rowerów,
 - 3) wymienionych na znakach drogowych,
 - 4) pojazdów w przypadkach szczególnych, np. przewiezienie chorego,
 - 5) pojazdów dowożących lub wywożących ciężkie przedmioty,
 - 6) pojazdów kierowanych przez inwalidów i oznaczonych w sposób przewidziany w ogólnie obowiązujących przepisach.
6. Na drogach wewnętrznych Spółdzielni zabroniony jest postój pojazdu z włączonym silnikiem przez okres przekraczający 1 minutę oraz używanie sygnałów dźwiękowych. Ponadto zabrania się uruchamiania silników pojazdów mechanicznych w celach kontrolnych w godzinach ciszy nocnej, dokonywania napraw, które mogą spowodować jakiegokolwiek zanieczyszczenie środowiska, mycia pojazdów oraz jeżdżenia wszelkimi pojazdami mechanicznymi po terenach zielonych.
7. Na ciągach pieszo-jezdnych dopuszcza się parkowanie w miejscach wyłącznie do tego wyznaczonych, na których mogą być parkowane wyłącznie samochody osobowe i motocykle. Samochody ciężarowe, dostawcze, przyczepy kampingowe itp. mogą być parkowane na ogólnodostępnych miejscach parkingowych poza terenami, którymi włada Spółdzielnia.
8. Na ciągach pieszo-jezdnych, oznakowanych „strefą zamieszkania”, zgodnie z ustawą Prawo o ruchu drogowym obowiązują:
 - 1) zakaz postoju w innym miejscu niż wyznaczone w tym celu,
 - 2) ograniczenie prędkości do 20 km/h, a pieszy może korzystać z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem.
- 9) Zarząd Spółdzielni może, po konsultacji z członkami, ustanowić na pewnych obszarach strefy ruchu z wszystkimi tego konsekwencjami, wynikającymi z przepisów Prawa o ruchu drogowym.

§ 22

1. Użytkownicy lokali powinni dbać o estetykę otoczenia budynków, a w szczególności o zieleń tak, aby spełniała ona swoje zadanie zdrowotne i estetyczne.

Zabrania się:

- 1) niszczenia wyposażenia placów zabaw i innych elementów zagospodarowania terenu,
 - 2) deptania trawników oraz parkowania na nich pojazdów mechanicznych,
 - 3) przesadzania, wycinania i prześwietlania drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni,
 - 4) łamania drzew i krzewów,
 - 5) zrywania kwiatów,
 - 6) samowolnego nasadzenia przez użytkowników lokali drzew i krzewów oraz roślin pnących po ścianach budynków Spółdzielni. Nasadzenia wykonywane bez zgody Spółdzielni będą niezwłocznie usuwane przez Spółdzielnię.
2. Użytkownicy lokali, zajmujący lokale na parterach budynków, mogą zakładać wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, ogródki przydomowe. Granice ogródka, sposób jego ogrodzenia (także z żywopłotem) i zagospodarowania trzeba uzgodnić z Spółdzielnią. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne. Drzewa i krzewy mogą być posadzone po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
 3. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest do:
 - 1) stałej konserwacji i utrzymania w dobrym stanie technicznym i estetycznym ogrodzenia,
 - 2) usuwania suchych i połamanych gałęzi drzew i krzewów oraz wykonywanie cięć pielęgnacyjnych w zależności od gatunku roślin i terminów agrotechnicznych,
 - 3) wygrabiania suchych traw i liści oraz usuwania chwastów i innych zanieczyszczeń.
 4. Nieprzestrzeganie zasad określonych w ust. 3 może spowodować zmianę zagospodarowania terenu przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu.

§ 23

1. Uwagi, życzenia i skargi użytkowników lokali, na niewłaściwą pracę Spółdzielni lub nieprzestrzeganie niniejszych Zasad, można zgłaszać do Spółdzielni.
2. Skargi, zgłaszane przez użytkowników, powinny być rozpatrzone zgodnie z kompetencjami przez właściwy organ Spółdzielni, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia w formie pisemnej, w terminie jednego miesiąca.
3. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach, należy do osób używających te lokale. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież mienia przechowywanego w piwnicach, komórkach lokatorskich, suszarniach, wózkarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
4. W stosunku do użytkowników lokali, nieprzestrzegających postanowień niniejszych Zasad, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszych Zasad, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do właściwych organów administracji, służb porządkowych, sądów bądź w przypadku najemców rozwiązać umowę najmu.

Rozdział V. Postanowienia końcowe.

§ 24

Niniejsze Zasady wchodzi w życie z dniem 27.01.2015 r.

Z-ca Prezesa Zarządu
Grupy Mieszkalnej

mgr Ewa Barbachowska

