



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”

02 – 777 Warszawa, Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

**REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO
UŻYTKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”**

*Załącznik do uchwały
Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”
nr 63/2017 z dnia 29.11.2017 r.
zmieniony uchwałą nr 15/2018
z dnia 22.03.2018 r.*

Do użytku wewnętrznego

WARSZAWA – marzec 2018 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. OBEJMOWANIE I ZWALNIANIE LOKALI.....	3
III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.....	7
IV. ZAGOSPODAROWANIE POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU.....	11
V. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI.....	14
VI. ZASADY UŻYTKOWANIA GARAŻY.....	16
VII. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE.....	18
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	19

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Użyte w Regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:

1. Spółdzielnia - Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”,
2. użytkownik lokalu - członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, odrębną własność lokalu, garażu lub miejsca postojowego, najemca i podnajemca lokalu, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby czasowo korzystające z lokali, garaży i miejsc postojowych w zasobach Spółdzielni,
3. enklawa - nieruchomość zabudowana znajdująca się w zarządzie Spółdzielni, stanowiąca pod względem funkcjonalnym zorganizowaną całość,
4. budynek - budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno-użytkowy, segment,
5. lokal - lokal mieszkalny, użytkowy, segment lub inne pomieszczenia wchodzące w skład budynku,
6. garaż - garaż stanowiący samodzielny lokal użytkowy, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym i stanowisko parkingowe w podziemiach budynków wielorodzinnych.
7. powierzchnia wspólnego użytku – grunt i części wspólne budynków, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników poszczególnych lokali.

§ 2

1. Przepisy niniejszego Regulaminu określają uprawnienia i obowiązki użytkowników lokali i terenów we władaniu Spółdzielni w zakresie administracyjnym i techniczno-eksploatacyjnym. Mają one na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów, zapewnienie sprawności sprzętu i wyposażenia oraz zagwarantowanie bezpieczeństwa zamieszkiwania lub pobytu ludzi.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do użytkowania wszystkich lokali, o zróżnicowanym statusie prawnym tj. ze spółdzielczym prawem do lokalu i wyodrębnioną własnością w odniesieniu zarówno do osób fizycznych, jak i osób prawnych, a także do najemców i podnajemców w zakresie nieuregulowanym odrębnymi umowami.
3. Koszty utrzymania budynków mieszkalnych i innych nieruchomości Spółdzielni są pokrywane z opłat i należności uiszczanych na rzecz Spółdzielni przez jej członków i inne osoby, z tytułu używania lokali i innych pomieszczeń wchodzących w skład budynku.
4. Przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu jest stałym obowiązkiem wszystkich użytkowników lokali, pracowników zatrudnionych w Spółdzielni, a także członków organów statutowych Spółdzielni.

II. OBEJMOWANIE I ZWALNIANIE LOKALI

§ 3

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać użytkownikowi będący w jej dyspozycji budynek, lokal lub garaż w jak najlepszym stanie technicznym i użytkowym umożliwiającym jego zasiedlenie lub wykończenie we własnym zakresie z zachowaniem ustalonych wymagań i warunków wskazanych w dokumentacji technicznej oraz z uwzględnieniem zmian

- i rezygnacji z części wyposażenia normatywnego, dokonanych na życzenie osoby zainteresowanej.
2. Wszelkie zmiany i rezygnacje dokonywane przez przyszłego użytkownika lokalu po otrzymaniu lokalizacji, a przed objęciem tego lokalu, winny być wcześniej uzgodnione na piśmie ze służbami technicznymi Spółdzielni.
 3. Użytkownik obejmuje lokal na podstawie dokumentu potwierdzającego prawo do tego lokalu.
 4. Przed objęciem lokalu przyszły użytkownik zobowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego w obowiązującej wysokości, złożenia wymaganych prawem oświadczeń oraz wniesienia pierwszej opłaty eksploatacyjnej lub czynszowej i ewentualnie pierwszej raty spłaty kredytu.
 5. Objęcie lokalu następuje po sporządzeniu w dwóch egzemplarzach i podpisaniu przez użytkownika lub najemcę i upoważnionego pracownika Spółdzielni protokołu zdawczo-odbiorczego. W protokole tym należy określić powierzchnię całkowitą i użytkową, liczbę i powierzchnię poszczególnych pomieszczeń, stan techniczny całego lokalu, wartości odczytów wodomierzy i liczników ciepła lub podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz termin postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, a w przypadku lokali wcześniej użytkowanych stopień zużycia ścian, sufitów, podłóg, okien, drzwi i innego wyposażenia. Należy w tym dokumencie uwzględnić też podobne dane dotyczące pomieszczeń przynależnych i zamieścić niezbędne informacje o magazynkach podręcznych, schowkach, komórkach lokatorskich, boksach piwnicznych.
 6. Oddzielnie, poza protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządza się wykaz widocznych usterek z określeniem przewidywanego terminu ich usunięcia lub sposobu rozliczenia w przypadku naprawy wykonywanej przez przyszłego użytkownika we własnym zakresie.
 7. Występowanie usterek i wad ujętych w sporządzonym wykazie nie powoduje wstrzymania objęcia lokalu oraz nie zwalnia z wnoszenia bieżących opłat związanych z jego użytkowaniem.
 8. Przyszły użytkownik lokalu ma prawo, w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, odwołać się do Zarządu od ustaleń zawartych w tym dokumencie. Nie ogranicza to praw do zgłaszania wszelkich usterek powstających lub ujawnionych po upływie tego terminu. W przypadkach spornych, gdy treść protokołu zostaje podważona i brak jest zgody przyszłego użytkownika lokalu na jego podpisanie, sprawę rozpatruje Zarząd Spółdzielni po otrzymaniu właściwego wniosku od upoważnionego pracownika Spółdzielni.
 9. Klucze do lokalu lub garażu przekazuje użytkownikowi upoważniony pracownik Spółdzielni bezpośrednio po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
 10. Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać przyszłemu użytkownikowi wszystkie pomieszczenia w stanie odnowionym wraz z urządzeniami nadającymi się do dalszej eksploatacji, jeśli nie uzgodniono inaczej i nie sporządzono odpowiedniego dokumentu w tej sprawie.

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od wykonawcy budynku lub zleceniobiorcy przeprowadzającego remont praw wynikających z gwarancji i rękojmi.

2. Nadzorowanie usuwania wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi prowadzone jest przez inspektorów upoważnionych przez Spółdzielnię.
3. Usuwanie usterek i wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi w budynkach, lokalach i garażach odbywa się według następujących zasad:
 - a) bezpośrednio po ujawnieniu Spółdzielnia zobowiązana jest spowodować usunięcie:
 - awarii instalacji w budynkach,
 - usterek powodujących znaczne uciążliwości używania lokali,
 - usterek powodujących obniżenie sprawności funkcjonowania instalacji w budynkach,
 - usterek zagrażających bezpieczeństwu,
 - b) bezzwłocznie po ujawnieniu w okresie rękojmi przecieków wód opadowych i gruntowych do budynku Spółdzielnia zobowiązana jest ustalić przyczyny przecieków i podjąć działania zmierzające do ich usunięcia lub skutecznego zabezpieczenia,
 - c) pozostałe ujawnione wady i usterek są usuwane w terminach ustalonych w trakcie komisyjnych przeglądów w okresie rękojmi.
4. Wyłącza się z obowiązków Spółdzielni nadzór nad usuwaniem usterek powstałych w elementach, które były wykonywane przez użytkownika lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 5

1. Użytkownik zwalnający lokal do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest przekazać go w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia z uwzględnieniem normatywnych okresów zużycia wyposażenia i urządzeń techniczno-sanitarnych oraz podłóg.
2. Normatywne okresy zużycia urządzeń i wyposażenia lokalu są następujące:

Urządzenia techniczno-sanitarne

Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10 lat
Bateria wannowa z korpusem porcelanowym	8 lat
Bateria zmywakowa lub umywalkowa mosiężna	10 lat
Bateria zmywakowa z korpusem porcelanowym	8 lat
Umywalka fajansowa	10 lat
Umywalka z porsanitu	10 lat
Miska ustępowa fajansowa	6 lat
Miska z porsanitu	15 lat
Płuczka z tworzywa sztucznego	8 lat
Wanna kąpielowa żeliwna	15 lat
Wanna kąpielowa z blachy stalowej emaliowanej	10 lat
Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem	10 lat
Zlewozmywak żeliwny	10 lat
Zlewozmywak stalowy emaliowany	8 lat
Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15 lat

Materiały ścienne i podłogowe

Parkiet	25 lat
Wykładziny podłogowe PCV	15 lat

Wykładziny dywanowe	6 lat
Glazura	25 lat
Gres	25 lat
Terakota	25 lat

3. Podstawą do ustalenia kosztów odnowienia lokalu, o których mowa wyżej, jest wartość urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w stanie nowym, ustalona według cen detalicznych materiału, podwyższonych o koszty ich instalacji i obowiązujących w dniu zwalniania lokalu.
4. Ocena stopnia zużycia wyposażenia, urządzeń technicznych i sanitarnych oraz podłóg, dokonywana jest w trakcie sprawdzania lokalu z udziałem zainteresowanych osób i obejmuje uwzględnienie normatywnych okresów zużycia.
5. Gdy stan zużycia wyposażenia, urządzeń technicznych i sanitarnych oraz podłóg znacznie odbiega od normatywów, ocena stopnia zużycia dokonywana jest na podstawie stanu faktycznie istniejącego, a dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy użytkownik dokonywał napraw lub wymiany wyposażenia w czasie korzystania z lokalu.
6. Przy braku aktualnej ceny urządzenia lub wyposażenia, np. z uwagi na zaprzestanie produkcji, jego wartość w stanie nowym ustala się według ceny produktu podobnego co do walorów techniczno-użytkowych i estetycznych.
7. W przypadku powstania rozbieżności między użytkownikiem, a upoważnionym pracownikiem Spółdzielni co do stopnia zużycia wyposażenia, urządzeń i podłóg, ewentualny spór na tym tle rozstrzygają branżowi inspektorzy nadzoru upoważnieni przez Spółdzielnię.
8. Odnowienie lokalu polega na:
 - a) pełnym pomalowaniu lokalu,
 - b) usunięciu uszkodzeń powstałych z winy użytkownika,
 - c) wymianie urządzeń techniczno-sanitarnych, stanowiących normatywne wyposażenie.
 - d) wymianie lub naprawie podłóg.
9. Odnowienie lokalu może być przeprowadzone przez Spółdzielnię na koszt użytkownika.
10. Koszty odnowienia lokalu pomniejszają wysokość zwracanego użytkownikowi wkładu mieszkaniowego w przypadku zwalniania lokalu o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub wysokość zwracanej kaucji wniesionej przy najmie lokalu.

§ 6

1. Za urządzenia i wyposażenie ponadstandardowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, użytkownik zwalniający lokal może otrzymać zwrot kwoty odpowiadającej ich aktualnej wartości po uwzględnieniu zmiany proporcjonalnie do stopnia ich zużycia.
2. Użytkownik obejmujący lokal na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni kwotę, o której mowa w ust. 1
3. Wyposażenie ponadstandardowe nie uznane przez Spółdzielnię za przydatne użytkownik zwalniający lokal powinien zabrać i przywrócić w tym zakresie tzw. stan pierwotny, istniejący w dniu obejmowania lokalu lub uzgodnić bezpośrednio z przyszłym użytkownikiem przejęcie tego wyposażenia.

4. Przy ocenie przydatności wyposażenia ponadstandardowego uwzględnia się także możliwości znalezienia przyszłego użytkownika chcącego objąć lokal z tym wyposażeniem.
5. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu ponadstandardowego wyposażenia i faktycznego stanu technicznego lokalu dokonywane są bezpośrednio między dotychczasowym i przyszłym użytkownikiem bez udziału Spółdzielni. Przepis ten ma zastosowanie do wszystkich lokali nie będących w dyspozycji Spółdzielni, a w tym także do lokali z wyodrębnioną własnością.

§ 7

1. Postanowień zapisanych w § 5 i 6 nie stosuje się, gdy przyszły użytkownik uzyskuje tytuł prawny do lokalu w wyniku wzajemnej zamiany, transakcji kupna-sprzedaży, przysądzenia, spadku lub darowizny oraz w przypadkach niezależnych od Spółdzielni, przy czym wymagane jest złożenie w Spółdzielni wspólnego oświadczenia o:
 - a) przekazaniu i przejęciu lokalu w stanie w jakim się on znajduje,
 - b) przekazaniu i przejęciu wszystkich praw i obowiązków związanych z lokalem,
 - c) upoważnieniu do przejęcia rezultatów i wyników rozliczenia okresowego zużycia mediów.
2. Brak powyższego dokumentu traktuje się jako potwierdzenie przejęcia bez zastrzeżeń przez przyszłego użytkownika wszystkich uprawnień i zobowiązań związanych z użytkowaniem przekazanego lokalu.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzania w lokalach konserwacji i napraw, z zastrzeżeniem § 9a ust. 1:
 - a) instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem gazu włącznie,
 - b) instalacji ciepłej i zimnej wody z wodomierzami i podejściami rurowymi do urządzeń,
 - c) instalacji kanalizacyjnej do pierwszej kształtki na pionie, ale bez odprowadzeń od urządzeń,
 - d) instalacji centralnego ogrzewania wraz z lokalowymi węzłami cieplnymi, zaworami przy rozdzielaczach, zaworami termostatycznymi wraz z głowicami termostatycznymi przy grzejnikach, bez wymiany grzejników,
 - e) instalacji elektrycznej włącznie z wyposażeniem tablicy rozdzielczej i podłączeniem skrzynki bezpiecznikowej danego lokalu, bez wyposażenia tej skrzynki, bez kabli i osprzętu elektrycznego znajdującego się wewnątrz tego lokalu,
 - f) instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatów domofonowych w lokalu,
 - g) pionowych przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
2. Czas naprawy wykonywanej przez Spółdzielnię określa się jako awaryjny, jeśli istniejąca niesprawność uniemożliwia normalne korzystanie z lokalu przez użytkownika, a w innych przypadkach roboty przeprowadza się zgodnie z planem obsługi codziennej budynków, lecz nie później niż przed upływem 30 dni od daty zgłoszenia i ustalenia przyczyny uszkodzenia.

3. W razie nie wykonania tych robót w powyższym terminie, użytkownik lokalu może wykonać je we własnym zakresie, a kosztami obciążyć Spółdzielnię na podstawie uzgodnionego rachunku.
4. Terminy określone w ust. 2 nie dotyczą:
 - a) usunięcia usterek i wad objętych gwarancją i rękojmią,
 - b) naprawy pokrycia dachowego i przecieków wód opadowych lub gruntowych do piwnic, dla których termin usunięcia określa się zależnie od pory roku po uwzględnieniu warunków pogodowych umożliwiających podjęcie robót.

§ 9

Do obowiązków Spółdzielni poza lokalem należy, z zastrzeżeniem § 9a ust. 2:

- 1) przechowywanie i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
- 2) dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 3) ustalenie potrzeb remontowych i kolejności ich zaspakajania oraz zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie,
- 4) zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami,
- 5) zapewnienie w sezonie grzewczym osiągnięcia w budynku temperatury normatywnej,
- 6) całodobowe dostarczanie gazu oraz ciepłej i zimnej wody do lokali,
- 7) odprowadzenie ścieków ze zbiorczych pionów kanalizacyjnych,
- 8) zapewnienie stałego funkcjonowania dźwigów,
- 9) utrzymywanie czystości i porządku w budynku wielorodzinnym oraz w jego otoczeniu,
- 10) zorganizowanie sprawnego wywozu śmieci i odpadów wielkogabarytowych,
- 11) zapewnienie sprawności zamknięcia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku,
- 12) dbanie o stan techniczny pomieszczeń wspólnego użytku (suszarni, pralni, wózkarni, hal garażowych itp.),
- 13) przeprowadzanie w miarę konieczności dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji piwnic,
- 14) utrzymanie stałej konserwacji oraz wykonywanie bieżących napraw i remontów wyposażenia i urządzeń technicznych,
- 15) odnawianie klatek schodowych, holi i korytarzy w zależności od uzasadnionych potrzeb,
- 16) konserwacja i naprawa dachów, rynien i rur spustowych z okresowym ich czyszczeniem,
- 17) naprawa elewacji, ścian zewnętrznych oraz w przypadku komisyjnie stwierdzonej wady niezależnej od lokatora, także balkonów i tarasów,
- 18) zabezpieczanie przed przemarzaniem ścian i przeciekaniem dachów oraz usuwanie następstw z tym związanych (np. wilgoci, pleśni i zagrzybienia),
- 19) zabezpieczenie pomieszczeń z urządzeniami technicznymi budynku tj. maszynowni, węzłów cieplnych, szypów dźwigowych, głównych zaworów gazu, głównych liczników energii i wody, wlotów wody, hydroforni, hydrowęzłów, trafostacji, szaf energetycznych, zasuw burzowych itp. przed dostępem osób postronnych,
- 20) wyznaczanie miejsc zabawowych dla dzieci oraz instalowanie bezpiecznych zabawek i budowanie piaskownic, a następnie utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym.

§ 9a

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzania w segmentach konserwacji i napraw:
 - a) instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem gazu włącznie,
 - b) instalacji ciepłej i zimnej wody z wodomierzami,
 - c) instalacji kanalizacyjnej do pierwszej kształtki na pionie, ale bez odprowadzeń od urządzeń,
 - d) instalacji centralnego ogrzewania wraz z lokalowymi węzłami cieplnymi, zaworami przy rozdzielaczach, zaworami termostatycznymi wraz z głowicami termostatycznymi przy grzejnikach, bez wymiany grzejników,
 - e) instalacji elektrycznej, włącznie z wyposażeniem tablicy rozdzielczej i podłączeniem skrzynki bezpiecznikowej danego lokalu, bez wyposażenia tej skrzynki, bez kabli i osprzętu elektrycznego znajdującego się wewnątrz tego lokalu,
 - f) konstrukcyjnych ścian zewnętrznych, z wyłączeniem napraw elewacji (warstwa fakturowa),
 - g) pionowych przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - h) dachów, rynien i rur spustowych z okresowym ich czyszczeniem.
2. Do obowiązków Spółdzielni poza budynkiem segmentu należy:
 - 1) przechowywanie i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
 - 2) dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego - zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 3) ustalenie potrzeb remontowych i kolejności ich zaspakajania oraz zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie,
 - 4) zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami,
 - 5) zapewnienie w sezonie grzewczym osiągnięcia w budynku temperatury normatywnej,
 - 6) całodobowe dostarczanie gazu oraz ciepłej i zimnej wody do lokali,
 - 7) odprowadzenie ścieków ze zbiorczych pionów kanalizacyjnych,
 - 8) zorganizowanie sprawnego wywozu śmieci i odpadów wielkogabarytowych,
 - 9) utrzymanie stałej konserwacji oraz wykonywanie bieżących napraw i remontów wyposażenia i urządzeń technicznych,
 - 10) zabezpieczenie pomieszczeń z urządzeniami technicznymi budynku tj. węzłów cieplnych, głównych zaworów gazu, głównych liczników energii i wody, wlotów wody, szaf energetycznych, zasuw burzowych, itp. przed dostępem osób postronnych."

§ 10

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

1. użytkowania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem,
2. zgłaszania do Spółdzielni osób zamieszkujących w lokalu na stałe oraz mieszkających czasowo przez okres dłuższy niż 3 miesiące,
3. utrzymania lokali i przynależnych do nich pomieszczeń w należyтым stanie technicznym,
4. przeprowadzania w miarę konieczności dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji lokalu,
5. dokonywania w lokalach napraw nie wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni, a w tym:

- a) naprawy lub wymiany podłóg, wykładzin podłogowych i posadzek,
 - b) naprawy lub wymiany mebli wbudowanych, ekranów i pilastrów przy pionach instalacyjnych, kratki i wlotów przewodów wentylacyjnych,
 - c) naprawy lub wymiany tynków ścian i sufitów wraz z ich okresowym malowaniem,
 - d) naprawy, konserwacji oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i ślusarką metalową, wymianą uszkodzonych szyb, pasowaniem i regulacją skrzydeł,
 - e) malowania loggii i balustrad balkonowych, naprawy uszkodzeń balkonów powstałych z winy użytkowników lokali oraz malowania drewnianej stolarki okiennej z zachowaniem istniejącej kolorystyki, nie rzadziej niż co 4 lata.
 - f) naprawy i wymiany baterii wraz z przyłączami elastycznymi do urządzeń sanitarnych,
 - g) naprawy i wymiany urządzeń sanitarnych i technicznych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - h) naprawy i wymiany okablowania i osprzętu elektrycznego,
 - i) naprawy lub wymiany oraz usuwania niedrożności przewodów odprowadzających ścieki, wraz z syfonami, na odcinku od urządzeń sanitarnych do trójnika pionu kanalizacyjnego,
5. usuwania drobnych uszkodzeń powstałych na skutek naturalnego zużywania się budynku, jak np: pęknięcie i odpadanie tynków na ścianach i sufitach, wypaczenie i pęknięcie stolarki okiennej,
 6. wywiezienia gruzu i innych zdemontowanych przedmiotów pozostałych po przeprowadzeniu robót naprawczych, remontowych i modernizacyjnych oraz po przeróbkach i doposażeniach,
 7. likwidacji zniszczeń powstałych z ich winy oraz w związku z zaniechaniem wykonania lub nieprawidłowym wykonaniem ciążących na nich obowiązków, przy czym koszty napraw szkód wyrządzonych z winy użytkownika lokalu w innych lokalach (np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie lokalu położonego poniżej) ponosi sprawca szkody,
 8. niezwłocznego zgłaszania do obsługi techniczno-eksploatacyjnej Spółdzielni (po godzinach pracy do dyżurującej ekipy konserwacyjnej) awarii lub uszkodzeń urządzeń technicznych, a w tym niesprawnych urządzeń pomiarowych wody i energii cieplnej,
 9. udostępniania lokalu, piwnicy lub zajmowanego pomieszczenia gospodarczego upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom w celu usunięcia awarii lub wykonania napraw i remontów należących do obowiązków Spółdzielni albo w celu przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji oraz skontrolowania stanu technicznego urządzeń i ogólnego stanu pomieszczeń, a w szczególności do sprawdzenia sprawności przewodów wentylacyjnych i kominowych, sprawdzenia szczelności instalacji gazowej oraz dokonania pomiarów instalacji elektrycznej.
 10. umożliwienia dokonania odczytu urządzeń pomiarowych ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania osobie upoważnionej przez Spółdzielnię.
 11. dbania o niezaleganie warstw śniegu i lodu na balkonach, tarasach i loggiach, okresowe udrażnianie rynien, wpustów i rzygaczy odprowadzających wody opadowe z balkonów, tarasów, loggii. W przypadku komisyjnie stwierdzonego zaniedbania powyższych obowiązków, lokatorzy będą obciążani kosztami stosownie do stopnia przyczynienia się do powstania wynikłej z tego zaniedbania szkody.

12. wniesienia zryczałtowanej opłaty za spuszczenie i ponowne napełnienie instalacji wodnej lub c.o. w związku z przeprowadzaniem przez użytkownika remontem lub naprawą, doposażeniem czy modernizacją. Wysokość opłaty wynosi:
50 zł – jeżeli ww. czynności dotyczą jednego lub dwóch pionów,
100 zł – jeżeli ww. czynności dotyczą więcej niż dwóch pionów.
Wykonanie powyższych robót może nastąpić po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.

§ 11

Do szczególnych uprawnień Spółdzielni należy:

1. dokonanie komisyjnego wejścia przedstawiciela Spółdzielni, w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale – do lokalu lub garażu, gdy niemożliwe jest wezwanie jego użytkownika, w celu usunięcia zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców, pod warunkiem niezwłocznego usunięcia wszystkich szkód wynikłych z komisyjnego otwarcia lokalu lub garażu i jego zabezpieczenia do czasu przybycia użytkownika, przy czym z czynności tych przedstawiciel Spółdzielni sporządza protokół podpisany przez osoby uczestniczące,
2. wezwanie użytkownika lokalu do przeprowadzenia remontu, dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji, w przypadku stwierdzenia takiej konieczności przez upoważnionego pracownika Spółdzielni,
3. bieżące kontrolowanie w terminach uzgodnionych z mieszkańcami stanu technicznego lokali i prawidłowości ich użytkowania oraz kontrolne sprawdzanie zgodności ze stanem faktycznym odczytów liczników wody, podzielników kosztów centralnego ogrzewania i wskaźników ciepłomierzy.

§ 12

1. W lokalu mieszkalnym możliwe jest wykonywanie pracy zawodowej, która nie powoduje uciążliwości dla mieszkańców budynku i nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa oraz nie pogarsza stanu sanitarnego budynku.
2. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wykorzystanie lokalu mieszkalnego na cele inne niż mieszkalne lub na zmianę dotychczasowej działalności w lokalu użytkowym, po dostarczeniu przez osobę mającą tytuł prawny do lokalu pozytywnej opinii mieszkańców (budynek, klatki schodowej, sąsiadów) zainteresowanych bezpośrednio tą sprawą albo przy braku protestów po uprzednim przedstawieniu sprawy do wiadomości mieszkańców i odczekaniu 14-tu dni na złożenie pisemnej opinii.
3. Przy zmianie sposobu użytkowania lokalu, oprócz zgody Zarządu Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest do przeprowadzenia postępowania administracyjnego w tej sprawie oraz dostarczenia do Spółdzielni potwierdzenia przyjęcia lokalu do użytkowania.

IV. ZAGOSPODAROWANIE POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 13

1. Na dokonanie przez użytkownika lokalu rozbudowy lub nadbudowy lokalu albo zabudowy powierzchni ogólnodostępnej i przyłączenie jej do użytkowanego lokalu lub przeznaczenie na cele własne, wymagane jest zezwolenie Zarządu Spółdzielni.

2. Do wniosku o uzyskanie zezwolenia na powyższe, użytkownik lokalu powinien dołączyć:
 - a) projekt techniczno – budowlany,
 - b) zgodę lub opinię projektanta budynku,
 - c) opinię lub stanowisko sąsiadów wnioskodawcy w przedmiocie projektowanej inwestycji.
3. W zezwoleniu Zarząd Spółdzielni wstępnie określa termin rozpoczęcia i zakończenia prac adaptacyjnych i porządkowych oraz ich niezbędny zakres, a także inne konieczne uwarunkowania wynikające z prawa budowlanego.
4. Oprócz zezwolenia Zarządu Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest do przeprowadzenia postępowania administracyjnego w celu uzyskania stosownych decyzji wynikających z przepisów budowlanych.
5. Zezwolenie Zarządu Spółdzielni może być cofnięte, gdy prace wykonywane będą niezgodnie z określonymi warunkami ich wykonania lub sprzecznie z przepisami budowlanymi.
6. Prace powinny być wykonywane wyłącznie przez odpowiednich specjalistów, a w przypadku wymogów budowlanych przez osoby posiadające właściwe uprawnienia, na zlecenie użytkownika lokalu oraz na jego koszt i osobistą odpowiedzialność.
7. Użytkownik lokalu w trakcie wykonywania prac zobowiązany jest udostępnić miejsce wykonywania robót do kontroli inspektorowi nadzoru upoważnionemu przez Spółdzielnię.
8. Zakończenie prac adaptacyjnych użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić Spółdzielni i przekazać kopię dokumentacji powykonawczej wraz z protokołami z czynności odbioru robót i dokumentami potwierdzającymi przyjęcie lokalu do użytkowania.
9. W razie stwierdzenia niezgodności z warunkami określonymi w zezwoleniu na ich wykonanie Spółdzielnia może wyznaczyć odpowiedni termin na usunięcie nieprawidłowości lub nakazać przywrócenie do stanu pierwotnego.
9. Dodatkowa powierzchnia uzyskana przez użytkownika lokalu dzięki wykonaniu zabudowy części powierzchni ogólnodostępnej podlega przyłączeniu do powierzchni całkowitej lub jako pomieszczenie przynależne do jego lokalu z takim samym prawem do lokalu, jakie aktualnie posiada (spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe albo wyodrębniona własność).
10. Powyższego przyłączenia dokonuje się poprzez zawiadomienia użytkownika lokalu o zmianie powierzchni lokalu lub o nabyciu prawa do pomieszczenia przynależnego z jednoczesnym określeniem wysokości wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego), należnego od powierzchni dołączonej do lokalu w wyniku zabudowy, albo wartości rynkowej wybudowanego pomieszczenia pomniejszonej o poniesione nakłady na zabudowę.
11. Uzyskanie dodatkowej powierzchni użytkowej lokalu nie powoduje konieczności korygowania ostatecznych rozliczeń kosztów budowy budynku, ale wywołuje konieczność zmiany udziałów lokali z wyodrębnioną własnością. Koszty wszelkich zmian formalno-prawnych, w tym koszty sporządzenia dokumentacji, wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz w kartotece lokali, jak również koszty zmiany umów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali w danej nieruchomości ponosi użytkownik lokalu dokonujący rozbudowy, nadbudowy lokalu lub zabudowy powierzchni ogólnodostępnej.

§ 14

1. Na terenie wewnętrznym oraz zewnętrznym przynależnym do danej enklawy obowiązuje bezwzględny zakaz dokonywania przez mieszkańców jakichkolwiek samodzielnych nowych

nasadzeń, wycinki i korekt drzew oraz krzewów. Nowe nasadzenia będą usuwane w trybie natychmiastowym na koszt osoby, która je zasadziła.

2. Użytkownicy lokali położonych na parterze mogą urządzać nowe ogródki przydomowe na terenie przyległym do ich lokali i ograniczonym szerokością ścian zewnętrznych tych lokali wyłącznie za pisemną zgodą i na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni wydaną po zasięgnięciu opinii mieszkańców budynku.
3. W wyjątkowych przypadkach Zarząd może wydać zgodę na urządzenie nowego ogródka przydomowego użytkownikom innych lokali lub o większej szerokości, po zasięgnięciu opinii mieszkańców budynku i przedstawieniu przez osobę zainteresowaną akceptacji mieszkańców budynku, których lokale położone są na parterze w strefie sąsiadującej z terenem przeznaczonym pod ogródek.
4. Nowe grodzenie ogródków przydomowych i nasadzenia nowych drzew i krzewów wymagają pisemnej zgody Spółdzielni, w tym określającej wysokość (maks. 80 cm) i charakter ogrodzenia.
W przypadku braku tej zgody ogrodzenia będą demontowane na koszt mieszkańca.
5. Koszty utrzymania ogródków przydomowych w całości pokrywa jego użytkownik, bez prawa żądania zwrotu nakładów i korzystania z nieodpłatnej pomocy służb technicznych Spółdzielni.
6. Wszystkie odpady zielone związane z bieżącą pielęgnacją, tzn. skoszona trawa, liście, gałęzie itp., użytkownik ma obowiązek usunięcia we własnym zakresie. Niedopuszczalne jest pozbywanie się odpadów na tereny przyległe do ogródka, w takim przypadku Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami za ich uprzątnięcie i wywóz.
7. Ogródki przydomowe, a w szczególności nasadzenia nowych drzew i krzewów, winny być urządzone w porozumieniu z inspektorem ds. zieleni zatrudnionym w SBM „Ursynów”. Urządzenie ogródka musi być zgodne z obowiązującymi przepisami, nawiązywać do otaczającej zieleni, a ogródek musi być utrzymywany we właściwym stanie estetycznym i funkcjonalnym.
8. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne i drzewa karłowate, w miejscach uzgodnionych z inspektorem ds. zieleni zatrudnionym w Spółdzielni, przy czym powinny być sadzone gatunki roślin, których korzenie oraz korony (części nadziemne) nie będą oddziaływały w szkodliwy sposób na fundamenty oraz elewację budynku. W przypadku stwierdzenia takiego szkodliwego działania, użytkownik ogródka zostanie zobowiązany przez Spółdzielnię do usunięcia roślin na własny koszt i ryzyko – pod rygorem poniesienia kosztów usunięcia uszkodzeń budynku spowodowanych przez rośliny. Odległości sadzenia drzew i roślin od budynków oraz innych obiektów infrastruktury powinny być zgodne z obowiązującymi w tej mierze przepisami, ale nie mniejsze niż:
 - a) co najmniej 2 m od linii energetycznej do 1 kV;
 - b) co najmniej 3,6 m od linii energetycznej do 15 kV;
 - c) co najmniej 3,7 m od linii energetycznej do 30 kV;
 - d) co najmniej 4,3 m od linii energetycznej do 110 kV;
 - e) co najmniej 2 m od linii sieci telekomunikacyjnej;
 - f) co najmniej 3 m od linii sieci gazowej;
 - g) co najmniej 4 m od linii sieci wodnej;

- h) co najmniej 1,5 metra od ścian budynków i budowli w przypadku roślin ozdobnych i 4 metry – w przypadku drzew karłowatych i owocowych, z zastrzeżeniem braku negatywnego oddziaływania roślin na substancję budynku;

Zakazuje się samowolnego sadzenia wszelkiego rodzaju pnączy obrastających elewację budynku. Rośliny te, posadzone bez zgody Spółdzielni, zostaną usunięte przez służby techniczne Spółdzielni na koszt użytkownika ogródka.

9. Na terenie ogródków zabrania się stawiania małych form architektonicznych: szklarni, altan, trampolin, huśtawek czy zjeżdżalni oraz parkowania samochodów i spalania odpadów zielonych. Użytkownik, który nie zastosuje się do powyższego, zostanie pozbawiony prawa do użytkowania ogródka.
10. Ogródki mogą być podlewane tylko z indywidualnej instalacji wodnej przypisanej do użytkownika ogródka i wyposażonej w wodomierz lub bezpośrednio z użytkowanego lokalu.
11. W przypadku nieprzestrzegania powyższych zasad Spółdzielnia będzie cofać zgodę na użytkowanie ogródka przydomowego, a użytkownik będzie zobowiązany do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na własny koszt lub stan pierwotny zostanie przywrócony przez służby Spółdzielni na koszt użytkownika.
12. W przypadku awarii instalacji i urządzeń sieciowych oraz przy remontach budynku użytkownik ma obowiązek udostępnienia terenu ogródka przydomowego. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia roślinności spowodowane koniecznością wykonania niezbędnych robót
13. Wyklucza się możliwość urządzania ogródków przydomowych na terenach nieprzylegających bezpośrednio do budynków.

§ 15

1. Zakładanie anten, szyldów, tablic i szafek reklamowych oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu (instalowanie klimatyzatorów i urządzeń alarmowych, wykonywanie zadaszeń i zabudowy balkonu lub loggii, przegradzanie korytarza kratą lub w inny sposób, zakładanie krat w drzwiach i oknach itp.) niezgodnych z istniejącą dokumentacją techniczną budynku lub nie ujętych w uzgodnionym projekcie wykonawczym wymaga zgody Spółdzielni.
2. Bez zgody Spółdzielni nie wolno zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku, powierzchni na ścianach i miejsca na tablicach ogłoszeniowych.

V. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu jego użytkownik przejmuje na siebie odpowiedzialność materialną za skutki nie wykonania napraw, konserwacji lub remontów instalacji i urządzeń.

3. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny podczas awarii lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, upoważniony pracownik Spółdzielni zobowiązany jest zabezpieczyć lokal wraz ze znajdującymi się w nim rzeczami do czasu przybycia użytkownika lokalu oraz sporządzić protokół z wykonanych czynności podpisany przez uczestniczących w otwarciu lokalu.
5. Po uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien udostępnić lokal upoważnionemu pracownikowi Spółdzielni lub wskazanemu przez niego wykonawcy prac w celu:
 - a) przeprowadzenia okresowego, a w uzasadnionych przypadkach także doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu prac do wykonania,
 - b) wykonania prac należących do obowiązków Spółdzielni,
 - c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - d) dokonania odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu (wodomierze, podzielniki kosztów, liczniki ciepła).
6. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, to użytkownik lokalu obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest obowiązana udostępnić użytkownikowi lokalu w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal.
7. Opłata eksploatacyjna lub czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 17

1. Dokonanie wewnątrz lokalu przebudowy lub modernizacji powodującej zmiany funkcjonalne lub konstrukcyjne wymaga zgody Spółdzielni.
2. Uzyskanie wyżej wymienionej zgody nie jest wymagane w przypadku:
 - b) układania parkietów pod warunkiem wykonania niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej,
 - c) montażu typowych mebli wbudowanych,
 - d) zakładania okładzin ściennych i podłogowych (glazura, terrakota),
 - e) montażu boazerii,
 - f) obudowywania urządzeń sanitarnych.
3. Gdy dla wykonania tych prac zachodzi konieczność wyłączenia zasilania energetycznego części budynku lub spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania albo z instalacji wodnych, prace te należy prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem instalacji i urządzeń.
4. W przypadku wystąpienia podczas prowadzonych robót uszkodzenia instalacji lub urządzeń użytkownik lokalu powinien bezzwłocznie powiadomić w pierwszej kolejności konserwatora i gospodarza budynku, albo odpowiednie pogotowie techniczne i administratora, gdy wskazane powiadomienie okaże się nierealne lub nieskuteczne.
5. Powyższe prace muszą być wykonane w sposób zapewniający swobodny dostęp do wszystkich urządzeń i sieci wewnętrznych centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, zaworów gazowych i wodnych oraz puszek instalacji elektrycznej i antenowej RTV, a także do urządzeń pomiarowych, tj. do wodomierzy, podzielników kosztów i liczników ciepła w obrębie lokalu..

6. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do demontażu i powtórnego montażu dodatkowego wyposażenia, zabudowy, glazury, boazerii, okładzin ściennych i wykładziny podłogowej oraz przestawiania mebli w trakcie wykonywania robót niezbędnych do utrzymania budynku w należytym stanie technicznym. Czynności te powinien wykonać użytkownik lokalu po otrzymaniu odpowiedniej informacji od pracownika nadzorującego roboty lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu.
7. W przypadku konieczności wykonania napraw przez Spółdzielnię w sytuacji, gdy nie został zapewniony dostęp do urządzeń i instalacji po robotach modernizacyjnych lub gdy użytkownik wykonał przebudowę bez pisemnej zgody Zarządu, nie stosuje się odpowiedzialności Spółdzielni za uszkodzenia i zniszczenia dodatkowego wyposażenia.

§ 18

1. Zabrania się użytkownikom lokali - pod rygorem poniesienia pełnej odpowiedzialności cywilnej za spowodowane szkody - samowolnych przeróbek wspólnej instalacji sanitarnej, elektrycznej, gazowej i centralnego ogrzewania
2. Niedozwolone jest samowolne podłączanie przez użytkowników lokali jakichkolwiek urządzeń do elektrycznych tablic rozdzielczych i instalacji zbiorczej.
3. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników zabezpieczających pionową instalację elektryczną, ze względu na groźące niebezpieczeństwo oraz możliwości uszkodzenia instalacji.
4. Za straty wynikłe wskutek niedozwolonego wykonywania napraw instalacji gazowej, sanitarnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania odpowiada zawsze użytkownik lokalu lub osoba, która dokonała tych napraw.
5. Niedopuszczalne jest dokonywanie samowolnych zmian w przewodach wentylacyjnych i spalinowych, instalowanie wyciągów elektrycznych przy istniejącej wentylacji grawitacyjnej, zatykanie i przemieszczanie wlotów wentylacyjnych oraz podejmowanie innych działań zakłócających sprawność przewodów wentylacyjnych i kominów odprowadzających spaliny.
6. Instalowanie przez użytkowników lokali anten, klimatyzatorów i innych urządzeń na dachach budynków, na ścianach elewacji, w loggiach i na balkonach dozwolone jest tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.

VI. ZASADY UŻYTKOWANIA GARAŻY

§ 19

1. Uprawnionymi do używania garażu mogą być osoby:
 - a) posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, wyodrębnioną własność garażu lub udział w wyodrębnionym lokalu użytkowym stanowiącym garaż wielostanowiskowy,
 - b) najemcy garażu na podstawie umowy najmu zawartej z osobą dysponującą prawami, o których mowa w pkt. 1 lit. a),
 - c) najemcy garażu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - d) osoby wspólnie zamieszkujące z osobami wskazanymi w punktach a), b) i c).

2. Ruch w garażu odbywa się zgodnie z zasadami zawartymi w prawie o ruchu drogowym.
3. Kierujący pojazdami na terenie garażu winni bezwzględnie podporządkować się wszelkim zakazom i nakazom przedstawionym na tablicach porządkowych i znakach drogowych, a także stosować się do poleceń obsługi garażu.
4. Odpowiedzialność materialna za szkody wynikłe w pojazdach na skutek kolizji w garażu, uczestnicy kolizji regulują wzajemnie.

§ 20

1. W garażu z blokadą wjazdu i obsługą ochroniarską, jedynym dokumentem uprawniającym do wejścia w celu odbioru samochodu jest karta parkingowa. Kartę tę należy zwrócić obsłudze garażu najpóźniej w momencie wyjazdu samochodem. Przy wjeździe samochodem do garażu kartę parkingową należy odebrać od obsługi ochroniarskiej w momencie wychodzenia z garażu. Nie może być przyjęty do garażu samochód bez karty parkingowej.
2. W przypadku utraty karty parkingowej należy niezwłocznie o tym fakcie powiadomić obsługę ochroniarską garażu. W takim przypadku przechowywany pojazd może być wydany tylko i wyłącznie jego właścicielowi wskazanemu w dowodzie rejestracyjnym pojazdu po podpisaniu oświadczenia o odbiorze.

§ 21

1. Pozostawiany w garażu pojazd musi być odpowiednio zabezpieczony, a w szczególności mieć zamknięte na fabryczny zamek wszystkie drzwi, pokrywę bagażnika i silnika, a także domknięte wszystkie szyby.
2. Użytkownik zobowiązany jest do zachowania czystości w garażu.
3. W garażu zabrania się:
 - a) palenia nikotyny i używania otwartego ognia,
 - b) przelewania paliwa i wymiany olejów,
 - c) napraw pojazdów.
4. Mycie pojazdów dozwolone jest jedynie w miejscach do tego przeznaczonych.
5. Wszelkie uwagi dotyczące niewłaściwego funkcjonowania garażu, a w szczególności jego stanu technicznego i porządkowego, winny być zgłaszane obsłudze ochroniarskiej garażu lub do Spółdzielni.

§ 22

W ramach opłat za używanie garażu Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. zapewnienia obsługi ochroniarskiej garażu i nadzoru nad nią, w przypadku takiego rozwiązania organizacyjnego,
2. utrzymania właściwego stanu technicznego garażu oraz zapewnienia stałej konserwacji, bieżących napraw i remontów instalacji i urządzeń zamontowanych w garażu,
3. zapewniania stałego funkcjonowania dźwigów,
4. dostarczania zimnej wody do „myjni” w okresie dodatnich temperatur zewnętrznych,
5. zapewnienia czystości i porządku w garażu i jego otoczeniu, przy czym użytkownik ponosi koszty związane z usunięciem zanieczyszczeń spowodowanych zachowaniem swoim lub osób, za które odpowiada.

VII. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPÓŻAROWE

§ 23

1. W ramach zapobiegania powstawaniu pożarów:
 - a) Nie należy przechowywać w pomieszczeniach piwnicznych i ogólnodostępnych przedmiotów i materiałów łatwopalnych.
 - b) Zabrania się zakładania prowizorycznych urządzeń instalacji elektrycznej oświetlenia i siły oraz pozostawiania jakichkolwiek urządzeń pod napięciem bez nadzoru, naprawiania bezpieczników, włączania równocześnie kilku urządzeń elektrycznych do jednego gniazdka wtykowego z przeciążaniem instalacji grożącym pożarem.
 - c) Kuchenki, grzejniki i żelazka elektryczne winny być ustawiane na niepalnych podstawach.
 - d) Zaleca się wzmożenie uwagi lub unikanie pozostawiania dzieci bez nadzoru po włączeniu palników kuchenek oraz w trakcie działania piecyków gazowych i elektrycznych.
 - e) Zabrania się pozostawiania zapalek i zapalniczek w miejscach dostępnych dla małych dzieci, jak również pozwalania dzieciom na zabawę zapalnikami i innymi materiałami palnymi.
 - f) Naprawy instalacji elektrycznych i gazowych mogą być dokonywane tylko przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
 - g) Do przewodów gazowych i centralnego ogrzewania nie wolno podłączać uziemienia urządzeń elektrycznych i radiofonicznych.
 - h) Wskazane jest zaniechanie korzystania z uszkodzonych urządzeń elektroenergetycznych bądź dokonywania naprawy we własnym zakresie.
 - i) Zabrania się reperowania spalonych bezpieczników, a w miejsce uszkodzonych należy założyć nowe lub sprawne o tym samym natężeniu prądu.
2. W razie zauważenia pożaru lub groźby jego powstania należy niezwłocznie:
 - a) Zachować spokój nie dopuszczając do paniki.
 - b) Powiadomić mieszkańców objętego lub zagrożonego pożarem budynku.
 - c) Telefonicznie zawiadomić Straż Pożarną na numer tel. 998 i podać:
 - gdzie się pali - adres budynku,
 - co się pali - np. mieszkanie, sklep, biuro itp.,
 - czy zagrożone jest życie ludzkie,
 - numer telefonu, z którego się dzwoni i swoje nazwisko.
 - d) Telefonicznie zawiadomić o zaistniałym pożarze Spółdzielnię (nr. telefonu znajduje się na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej)
 - e) Po zaalarmowaniu Straży Pożarnej należy przystąpić do gaszenia pożaru przy pomocy posiadanego podręcznego sprzętu gaśniczego.
 - f) Po przybyciu Straży Pożarnej podporządkować się wraz z innymi mieszkańcami kierownikowi akcji gaśniczej i współdziałać ze Strażą Pożarną przy gaszeniu pożaru.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

1. Użytkownicy lokali powinni współdziałać z Administracją Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z należywym korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynków i terenów.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież mienia przechowywanego w piwnicach lokatorskich, suszarniach, wózkarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku.
3. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach, zajmowanych przez użytkowników lokali, należy do poszkodowanych.
4. Zażalenia, wnioski i uwagi w sprawie nie respektowania przez użytkowników lokali przepisów niniejszego Regulaminu, jak i dotyczące działalności obsługi techniczno-eksploatacyjnej należy wносить do Spółdzielni.

§ 25

1. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali, Zarząd Spółdzielni może kierować do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie ze Spółdzielni i składać pozwy do sądu o eksmisję z zajmowanego lokalu.
2. Niezależnie od sankcji przewidzianych w prawie spółdzielczym oraz statucie Spółdzielni, przeciwko osobom naruszającym niniejszy regulamin mogą być kierowane do właściwych organów wnioski o wszczęcie postępowań administracyjnych, karnych lub o wykroczenia.

§ 26

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy Prawo budowlane, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali i ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 27

Tekst jednolity Regulaminu użytkownika lokali w zasobach SBM „Ursynów” został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” w dniu 29.11.2017 r. uchwałą nr 63/2017 zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2018 z dnia 22.03.2018 r. i wchodzi w życie z dniem 01.04.2018 r.