

REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI, PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „BŁONIE” W LUBLINIE

Postanowienia ogólne

§1

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie, zawartej w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „BŁONIE” w Lublinie delegacji uprawniającej Radę Nadzorczą do określenia w formie regulaminu zasad używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców.

§2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu właściwą ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków do zgodnego współżycia mieszkańców na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „BŁONIE” w Lublinie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni oraz innych użytkowników lokali pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „BŁONIE” w Lublinie.
3. Osoby określone w ust. 1 są odpowiedzialne za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkie osoby reprezentujące ich prawa (członków rodzin, najemców, podnajemców, gości, itp.).

§3

1. W przypadku działań osób znajdujących się na terenie Spółdzielni, które mogłyby spowodować zagrożenie bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzi lub mienia na tym terenie każdy członek organu samorządowego Spółdzielni, członkowie i inni użytkownicy lokali w Spółdzielni mają prawo zażądać niezwłocznego zaprzestania takich działań.
2. Wszelkie uwagi o zdarzeniach określonych w ust. 1 powinny być zgłaszane, niezależnie od powiadomienia odpowiednich służb (np. pogotowia gazowego, straży pożarnej) także Zarządowi Spółdzielni.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania budynków i ich otoczenia oraz konserwacji lokali

§4

Spółdzielnia ma obowiązek:

1/ w zakresie utrzymania budynków i ich otoczenia:

- a) protokolarnego przekazywania lokali członkom Spółdzielni lub najemcom lokali,
- b) w przypadku budowy lub remontów - egzekwowania od Wykonawców usunięcia wad budowlanych w sposób i w terminach określonych przepisami kodeksu cywilnego,
- c) dokonywania napraw lub wymiany instalacji wodnokanalizacyjnych, gazowej oraz centralnego ogrzewania,
- d) dokonywania przeglądów technicznych budynków w zakresie i terminach określonych przepisami prawa budowlanego,
- e) dbanie o stan techniczny i sanitarno - porządkowy budynków oraz ich otoczenia, oraz pomieszczeń wspólnych takich jak korytarze piwniczne oraz schody do piwnic,
- f) wyposażenie budynków w sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

- g) wyposażenie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku w urządzenia oświetleniowe,
- h) zapewnienie w każdej klatce schodowej informacji o aktualnych telefonach policji, straży pożarnej, pogotowia gazowego, straży miejskiej oraz służbowego telefonu biura Spółdzielni,
- i) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania ulic i numerów budynków,
- j) zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych,
- k) oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych,
- l) oznakowania zaworów odcinających pionów wodne, zapewnienia ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych oraz dostawy do mieszkań wody i gazu,
- ł) zapewnienia dostawy energii elektrycznej do pomieszczeń służących do wspólnego użytku,
- m) wyposażenia nieruchomości Spółdzielni w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości oraz ich utrzymywanie w stanie odpowiednim z obowiązującymi przepisami sanitarnymi,
- n) zapewnienie swobodnego dostępu do budynków i mieszkań,
- o) protokolarnego odbioru lokali od członków Spółdzielni i najemców lokali.

2/ w zakresie konserwacji lokali:

- a) naprawy wad wynikłych ze złego wykonania robót budowlano-instalacyjnych lub wad materiałów budowlanych - w okresie gwarancji i rękojmi za wady,
- b) naprawy lub wymiany przewodów (rur) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej lub naprawy wymagającej wymiany części urządzenia (zbiorniki, zawory przelotowe),
- c) naprawy instalacji centralnego ogrzewania i przewodów gazowych,
- d) naprawy urządzeń znajdujących się w lokalach, z których użytkownik bezpośrednio nie korzysta (np. kranów przelotowych na głównych przewodach wodociągowych).

Obowiązki członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali

§5

1. Lokale mogą być używane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

§6

1. Wynajęcie całości lub części lokalu mieszkalnego lub oddanie go w bezpłatne używanie osobie trzeciej nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lokalu mieszkalnego lub oddanie go w bezpłatne używanie może mieć wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby, którym przysługuje prawo do tego lokalu zobowiązane są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

1. Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali mają obowiązek:

1/ Utrzymywania zajmowanego lokalu, a także innych przydzielonych pomieszczeń w należytym stanie, w tym:

- a) dokonywania konserwacji i napraw wyposażenia lokali i znajdujących się w nich urządzeń technicznych poprzez:
 - naprawę lub wymianę instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w lokalu oraz urządzeń i armatury wodociągowo-kanalizacyjnej, z których użytkownik lokalu bezpośrednio korzysta (sedesy, wanny, umywalki, zlewozmywaki, krany, urządzenia odpływowe, itp.)
 - naprawę lub wymianę urządzeń grzewczych i gazowych,
 - naprawę instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych w lokalu (wyłączników, gniazdek, bezpieczników, itp.),
 - uzupełnienia oszklenia okien i drzwi w lokalu,
 - naprawę lub wymianę w lokalu okuć, zamków, itp.
- b) zapobiegania uszkodzeniom plomb założonych przez Spółdzielnię na wodomierzach: w przypadku uszkodzenia plomb Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika lokalu pełnymi kosztami stwierdzonego w okresie rozliczeniowym w całym budynku niedoboru wody;
- c) okresowego odnawiania lokalu polegającego na:
 - malowaniu sufitu i ścian wraz z usunięciem uszkodzeń tynku,
 - konserwacji i malowaniu drzwi, okien, grzejników, rur i innych elementów wymagających malowania,
 - naprawie, uzupełnieniu, konserwacji podłóg i posadzek oraz listew przyściennych,
 - naprawie ościeżnic okiennych i drzwiowych oraz podokienników;

2/ usuwania na własny koszt wszelkich uszkodzeń w lokalu powstałych z winy jego użytkownika;

3/ udostępniania zajmowanego lokalu pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez Spółdzielnię osobom w celu:

- a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- b) przeprowadzenia niezbędnych przeglądów, konserwacji, remontu, modernizacji budynku, jego części lub poszczególnych lokali,
- c) konieczności wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia bądź instalacje,
- d) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- e) odczytu wskazań zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych;

4/ utrzymywania porządku i czystości na klatkach schodowych oraz wokół przynależnych piwnic według harmonogramu ustalonego przez Spółdzielnię; w przypadku niedotrzymania tego obowiązku Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej może zlecić sprzątanie osobie trzeciej na koszt użytkowników lokali, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 niniejszego Regulaminu;

5/ utrzymywania w czystości drzwi wejściowych do zajmowanych lokali od strony klatki schodowej (korytarza);

6/ zabezpieczanie w okresie zimowym lokali przed utratą ciepła przez uszczelnianie okien i drzwi, a także przez zamykanie okien na klatkach schodowych, w piwnicach oraz drzwi wejściowych do budynków i wjazdów do garaży;

7/ zachowania czystości w pomieszczeniach pralni i suszarni - w przypadku korzystania z tych pomieszczeń.

8/ niezwłocznego informowania Spółdzielni o awariach instalacji i urządzeń w zajmowanym lokalu - pod rygorem odpowiedzialności za szkody, które mogą wynikać z tej awarii.

2. Mieszkańcy każdej klatki schodowej mogą podjąć decyzję o odpłatnym sprzątnięciu swojej klatki, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody na odpłatne sprzątnięcie klatki schodowej przez co najmniej 50 % + 1 uprawnionych mieszkańców danej klatki schodowej, licząc jedno mieszkanie jako jeden głos. Za odpłatne sprzątnięcie danej klatki schodowej, której mieszkańcy wyrazili w/w zgodę naliczana jest opłata wynikająca z umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni z firmą zewnętrzną, która wnoszona jest w ramach opłaty eksploatacyjnej. W przypadku zmiany mieszkańca lokalu, nowego mieszkańca obowiązują przyjęte wcześniej zasady sprzątnięcia klatki schodowej.

§8

Niedopuszczalne jest:

- 1) manipulowanie przy tablicach rozdzielczych i w szafkach licznikowych energii elektrycznej, regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku,
- 2) używanie otwartego ognia (w tym palenie papierosów) w piwnicach, garażach, pralniach, suszarniach i w innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 3) przechowywanie w garażach, piwnicach, pralniach, suszarniach oraz na balkonach materiałów łatwopalnych,
- 4) przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
- 5) wyrzucanie czegokolwiek przez okna i z balkonów,
- 6) podlewanie kwiatów na balkonach bez upewnienia się, że nie ulegnie zalaniu elewacja budynku oraz balkony i okna na niższych piętrach,
- 7) instalowania reklam na elewacji budynku, w tym również na balkonach,
- 8) instalowanie na dachu i elewacji budynku anten radiowych i telewizyjnych,
- 9) wyrzucanie odpadków i śmieci poza przeznaczonymi do tego pojemnikami,
- 10) pozostawianie lub składowanie przedmiotów o dużych rozmiarach (stare meble, sprzęt agd, itp.) w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku (w korytarzach, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach, itp.),
- 11) otwieranie okien na dach i wchodzenia na połąć dachową,
- 12) niszczenie elewacji budynku oraz ścian w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku,
- 13) niszczenie zieleni i związanych z nią urządzeń Spółdzielni (kosze, ławki, itp.),
- 14) samowolne dokonywanie na nieruchomości Spółdzielni nasadzeń roślin (drzew i krzewów), których usunięcie lub pielęgnacja wymagają zezwolenia właściwego organu administracyjnego,
- 15) samowolne usuwanie drzew i krzewów z nieruchomości Spółdzielni,
- 16) korzystanie z pomieszczeń wspólnych niezgodnie z ich przeznaczeniem, w tym w celach zarobkowych.

Zasady dokonywania przeróbek, ulepszeń i dodatkowego wyposażenia lokali

§9

Dokonywanie przeróbek lokali w szczególności polegające na:

- wstawianiu lub rozbieraniu ścianek działowych,
- zabudowie (przebudowie) balkonów i montowaniu zewnętrznych krat,
- wymianie okien i drzwi wejściowych do lokali,
- zabudowie instalacji gazowej, wodociągowo-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
- zatykaniu lub zmianie miejsca zamontowanych kratek wentylacyjnych wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej.

§10

1. Dokonane przez użytkownika lokalu na jego koszt ulepszenia oraz dodatkowe wyposażenie tego lokalu nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią z zastrzeżeniem ust. 2
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego oraz przekazania tego lokalu w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni - Spółdzielnia może dokonać rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu wg wartości tych nakładów określonych przez Spółdzielnię na dzień zwrotu lokalu jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:
 - użytkownik lokalu uzyskał wcześniej pisemną zgodę Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie lokalu,
 - Spółdzielnia uzna poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym lub/i estetycznym.
3. Jeśli nie zachodzą przesłanki określone w ust. 2 zwalnający lokal może zabrać, za zgodą Spółdzielni dokonane ulepszenia lub elementy dodatkowego wyposażenia pod warunkiem doprowadzenia stanu technicznego opuszczanego lokal do stanu z dnia przejęcia go od Spółdzielni.
4. W przypadku zamiany mieszkań lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mogą być dokonywane wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami, bez udziału Spółdzielni.

§11

1. Obowiązkiem wszystkich użytkowników lokali jest korzystanie z lokali oraz wspólnych części nieruchomości Spółdzielni w sposób nie ograniczający uzasadnionych praw innych użytkowników oraz nie zakłócający spokoju sąsiadom. Dla zapewnienia właściwych wzajemnych relacji mieszkańców zakazuje się:
 - a) zabaw dzieci w pobliżu śmietników, w piwnicach, korytarzach piwnicznych oraz na klatkach schodowych,
 - b) hałaśliwego zachowania na klatkach schodowych i przed budynkami oraz zbyt głośnego (wyraźnie słyszalnego poza lokalem) nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz innej aparatury dźwiękowej,
 - c) trzymania w piwnicach, suszarniach, pralniach i garażach jakichkolwiek zwierząt lub ptactwa,
 - d) przechowywania w piwnicach materiałów i artykułów cuchnących,
 - e) parkowania pojazdów samochodowych na terenie nieruchomości Spółdzielni w miejscach do tego nie wyznaczonych, w tym na drogach dojazdowych do budynków,

- f) dokonywania napraw pojazdów mechanicznych nie związanych z bezpośrednią eksploatacją pojazdu oraz ich mycia,
 - g) powodowania długotrwałej pracy silników samochodowych i innych pojazdów przed budynkami i po wjeździe do garaży,
 - h) trzepania dywanów, chodników, itp. w godzinach 21⁰⁰- 7⁰⁰ oraz w niedzielę i święta, a także poza miejscami do tego wyznaczonymi (w tym z balkonów i okien),
 - i) przechowywania motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów i wózków na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic i w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku.
2. W celu zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków bytowych i odpoczynku wprowadza się ciszę nocną obowiązującą w godzinach od 22⁰⁰- 6⁰⁰ podczas której użytkownicy lokali i osoby reprezentujące ich prawa zobowiązani są do dołożenia szczególnej staranności w przestrzeganiu zakłócających ciszę zakazów określonych w ust. 1 a także do zaniechania głośnego śpiewu, gry na instrumentach, korzystania z odkurzaczy, frotek, i innych głośno pracujących sprzętów oraz wykonywania prac remontowych.

§12

Użytkownicy lokali - rodzice zobowiązani są zwracać uwagę na odpowiednie zachowanie dzieci i młodzieży na terenie Spółdzielni i ponoszą odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez małoletnich pozostających pod ich opieką.

§13

1. W lokalach mieszkalnych dopuszczalne jest trzymanie zwierząt, w tym psów i kotów, o ile zwierzęta te nie stanowią i nie stwarzają zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, nie są uciążliwe dla innych osób oraz nie zakłócają spokoju.
2. Właściciele psów zobowiązani są do dokonywania ich rejestracji oraz poddawania obowiązkowym szczepieniom przeciw wściekliznie, pod rygorami wynikającymi z odrębnych przepisów.
3. Właściciele zwierząt zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych, w tym stosownych uchwał organów samorządowych dotyczących sprzątania po psach oraz zasad ich wyprowadzania.
4. Właściciele zwierząt ponoszą odpowiedzialność za spowodowane przez nie szkody.

§14

1. Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku uporczywego i rażącego naruszania zasad określonych niniejszym Regulaminem Spółdzielnia może, niezależnie od zawiadomienia odpowiednich służb porządkowych, zastosować w stosunku do członka sankcje przewidziane statutem Spółdzielni do wykluczenia ze Spółdzielni włącznie.
3. W stosunku do osób nie będących członkami, posiadającym prawa do lokali w Spółdzielni, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko zasadom porządku domowemu określonym niniejszym Regulaminem Spółdzielnia może żądać w trybie procesu sądowego sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z

nieruchomości.

4. Spółdzielnia może dochodzić naprawienia szkody wyrządzonej wskutek nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr. 7/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BŁONIE” w Lublinie z dnia 08.04.2017

Sekretarz Rady Nadzorczej

Artur Pośpij

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Lucia