

REGULAMIN

użytkowania lokali, współżycia i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie

I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Spółdzielcze budynki mieszkalne wraz z otoczeniem stanowią społeczną własność wszystkich członków Spółdzielni i wymagają szczególnej opieki ze strony mieszkańców. Chronienie ich przed zniszczeniem, utrzymanie w należytym stanie użytkowym, sanitarnym i estetycznym leży w interesie wszystkich mieszkańców.
2. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju oraz przestrzeganie ogólnie obowiązujących zasad porządku domowego.
3. Mieszkańcami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są użytkownicy lokali będący i niebędący członkami Spółdzielni oraz najemcy lokali – zwani w dalszej części Regulaminu „Użytkownikami lokali”.
4. Przez lokal należy rozumieć: lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe oraz pomieszczenie (pralnia, suszarnia, wózkownia) – zwane w dalszej części Regulaminu „lokałem”.

§ 2

1. Użytkownicy lokali powinni współdziałać z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z należytym utrzymaniem lokali, budynków i urządzeń zarówno domowych jak i zewnętrznych oraz w zakresie przestrzegania przepisów niniejszego Regulaminu.
2. Mieszkańcy obowiązani są do oszczędnego używania światła na klatkach schodowych i w piwnicach oraz informowania kierownictwa Spółdzielni wszystkich zauważonych przejawach marnotrawstwa i dewastacji mienia spółdzielczego.

§ 3

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkich Użytkowników lokali oraz określają prawa i obowiązki użytkowników i administracji Spółdzielni.

2. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby ich reprezentujące /członków rodziny, domowników, podnajemców itp./.

II. Przepisy w zakresie użytkowania lokali.

§ 4

1. Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni podstawę do zasiedlenia i użytkowania lokali stanowi wydany (na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów) na piśmie przez Spółdzielnię przydział na lokal lub aktualnie pisemna umowa ze Spółdzielnią lub umowa zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Przyjęcie lokalu przez Użytkownika lokalu winno nastąpić w terminie wymienionym w umowie, w formie protokołu zdawczo-odbiorczego między nim a Spółdzielnią.
3. Lokale mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem - lokale mieszkalne na mieszkania, lokale użytkowe na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z umową zawartą ze Spółdzielnią, garaże oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym na przechowywanie pojazdów, z uwzględnieniem § 20.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.

III. Przepisy w zakresie utrzymania w należnym stanie technicznym budynku, urządzeń i instalacji.

§ 5

Spółdzielnia obowiązana jest przekazać Użytkownikowi lokal w stanie zdatnym do użytku.

§ 6

Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić sprawne usuwanie, w ramach gwarancji lub rękojmi, stwierdzonych wad budynku lub innych urządzeń z nim związanych.

§ 7

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym m.in. poprzez wykonywanie napraw i odnawianie.
2. Obowiązki Użytkownika lokalu w tym zakresie określają „ZASADY PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW”

§ 8

1. Do obowiązków Spółdzielni oprócz wykonywania napraw określonych w „ZASADACH PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW” należy:

1/ utrzymanie w należyтым stanie technicznym, porządku i czystości budynków oraz ich otoczenia, altan śmietnikowych, dolnych komór zsykowych, zejść do piwnic, korytarzy piwnicznych, strychów, placów zabaw i gier, pomieszczeń gospodarczych / pralnie, suszarnie, wózkownie/ oraz pomieszczeń technicznych przeznaczonych na hydrofornie, rozdzielacze co i cw, wodomierze/.

2/ zapewnienie sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, hydroforów, domofonów, instalacji zbiorczych RTV i innych urządzeń wspólnego użytkowania.

3/ zapewnienie wyposażenia budynków w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości, zabezpieczenie ich systematycznego opróżniania, jak i utrzymanie pomieszczeń do tego celu przeznaczonych w należyтым stanie technicznym i porządku, mycie i dezynfekcja tych zbiorników w okresie letnim jeden raz w miesiącu.

§ 9

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach zmieniające rozwiązania projektowe /konstrukcyjne/, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach i korytarzach, modernizacje instalacji wodnych, gazowych i centralnego ogrzewania, wymiana okien, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni, po upływie okresu rękojmi lub gwarancji.
2. Wartość tych nakładów jest finansowana przez Użytkowników i nie jest ewidencjonowana przez Spółdzielnię. Za straty wynikłe z tytułu niewłaściwie dokonanych przeróbek winę w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi Użytkownik lokalu dokonujący tych przeróbek.

§ 10

Zabrania się naprawiać we własnym zakresie instalacji elektrycznej i gazowej znajdujących się poza obrębem lokalu / na klatkach schodowych, w piwnicach itp./.

§ 11

Zabrania się instalowania w piwnicach dodatkowych gniazd i punktów oświetleniowych i korzystania z lodówek, zamrażarek i innych urządzeń gospodarstwa domowego.

§ 12

1. Zabrania się instalowania na dachach budynków anten telewizyjnych i radiowych bez zgody Spółdzielni.
2. Za straty powstałe przy montażu anteny /uszkodzony dach, elewacja, rynny itp./ odpowiedzialni są Użytkownicy lokali, którzy straty spowodowali.

§ 13

1. Zabrania się zastawiania dojść do wodomierzy, zaworów wodociągowych, gazowych i ciepłowniczych znajdujących się w lokalach lub piwnicach do których dostęp winien być umożliwiony przedstawicielom Spółdzielni o każdej porze.
2. Zabrania się przechowywania mebli i urządzeń na korytarzach klatek schodowych lub piwnic.

IV. Przepisy w zakresie estetyki budynków i otoczenia, porządku w budynkach oraz na terenach do nich przylegających.

§ 14

Wszyscy Użytkownicy lokali obowiązani są przestrzegać porządku i czystości w lokalach oraz na terenie całego osiedla, a także przeciwstawiać się wszelkim przejawom marnotrawstwa i dewastacji mienia spółdzielczego.

§ 15

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia porządku na klatkach schodowych i traktach komunikacyjnych poprzez zlecenie sprzątania specjalistycznej firmie, wyłonionej w drodze przetargu.
2. Usługa jest odpłatna. Wysokość opłat naliczana będzie w odniesieniu do każdego mieszkania i regulowana miesięcznie jako oddzielny składnik opłat eksploatacyjnych.
3. Zakres sprzątania uzależniony będzie od specyfiki budynku.

§ 16

1. Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości zabronione jest:
 - a) wyrzucanie przez okno śmieci, niedopałków itp.
 - b) wyrzucanie śmieci w inne miejsca aniżeli do specjalnie na ten cel przeznaczonych pojemników, pamiętając jednocześnie o nie zaśmiecaniu pomieszczeń śmietnikowych i każdorazowym zamykaniu klap od pojemników,

- c) wyrzucanie do muszli klozetowej śmieci i odpadów powodujących zapychanie rur,
- d) czyszczenie obuwia, wózków dzieciennych, sanek i innych przedmiotów na klatkach schodowych i korytarzach oraz przetrzymywanie ich w w/ w miejscach.
- e) wystawianie na korytarze klatek schodowych śmieci, mebli i urządzeń,
- f) wnoszenie zbędnych przedmiotów do korytarzy piwnicznych,
- g) rysowanie, pisanie, drapanie itp. ścian budynków i klatek schodowych,
- h) palenie wyrobów tytoniowych na klatkach schodowych,
- i) niszczenie zieleni, łamanie i wyrywanie drzew, krzewów i przebywanie na trawnikach,
- j) dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów bez uzgodnienia z administracją Spółdzielni,
- k) wprowadzanie zwierząt na tereny przeznaczone na place zabaw dla dzieci i do piaskownic, zanieczyszczanie przez psy trawników, ciągów pieszo – jezdnych i otoczenia budynków.
- l/ dokarmianie gołębi i innych ptaków oraz bezdomnych kotów i psów.

§ 17

Trzepanie i czyszczenie dywanów, koców itp. może odbywać się na terenie do tego przeznaczonym, w dni powszednie w godzinach od 8.00-20.00

§ 18

1. Zabrania się samowolnego nasadzania drzew, krzewów i roślin wysokopiennych.
2. Kwiaty umieszczone w oknach oraz na balkonach / loggiach/ winny być zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie zalała ścian i niżej położonych balkonów.

IV. Przepisy w zakresie prania i suszenia bielizny.

§ 19

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób możliwie najmniej zakłócający spokój sąsiadów w godz. 7.00-21.00.
2. Z pralni i suszarni domowych może korzystać każdy Użytkownik w kolejności uzgodnionej z innymi Użytkownikami i osobą, która przejęła na siebie obowiązek opieki nad tymi pomieszczeniami.
3. Po ukończeniu prania, pomieszczenie pralni i suszarni należy doprowadzić do należytego stanu.
4. W pralni nie wolno prac bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
5. Należy przyjąć zasadę, że korzystanie z pralni powinno trwać nie dłużej niż 3 doby.

V. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców domu /osiedla/

§ 20

1. Zgodne współżycie wszystkich Użytkowników uzależnione jest wyłącznie od samych Użytkowników przestrzegania przepisów w zakresie porządku publicznego, wzajemnej pomocy i nie zakłócania sobie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych, a w żadnym wypadku na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się koło śmietników.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, takie jak: hałasowanie, brudzenie ścian /rysowanie na ścianach/, niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, krzewów, drzew i urządzeń do zabaw, odpowiedzialni są rodzice.
Za wyrządzone szkody rodzice i prawni opiekunowie będą obciążani kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
3. Zabrania się zbyt głośnego nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych, gramofonów itp. urządzeń, jak również głośnej gry na instrumentach w godzinach od 22.00- 6.00.
4. Od godz. 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza domowa.
5. Zabrania się prowadzenie prac remontowych po godzinie 20-tej oraz w dni świąteczne,

§ 21

1. Niedozwolone jest hodowanie i przetrzymywanie zwierząt gospodarczych i ptactwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych i piwnicach.
2. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach zwierząt domowych nie zagrażających zdrowiu mieszkańców, nie zakłócających spokoju i nie zanieczyszczających pomieszczeń i placów wspólnego użytkowania.
3. Psy na terenie osiedla należy prowadzić na smyczy.
4. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta w miejscach przeznaczonych do użytku wspólnego.
5. Mieszkańcy posiadający psy zobowiązani są opłacać podatki w wysokości określonej w przepisach szczegółowych w terminie 30 dni od daty wejścia w posiadanie psa.
6. W tym samym terminie zwierzę winno być poddane szczepieniu przeciw wściekliźnie.
7. Zwierzęta domowe a w szczególności psy i koty powinny być utrzymane tak aby nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej przez wycie, szczekanie albo inne głośne zachowanie.

§ 22

1. Zabrania się we wszystkich pomieszczeniach piwnicznych oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania przechowywać paliw, środków wybuchowych, materiałów żrących i cuchnących.

2. Zabrania się przetrzymywać motocykli, motorowerów i skuterów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz na chodnikach.
3. Należy do minimum ograniczyć hałas związany z uruchamianiem silników w samochodach i motocyklach /skuterach/.

I. Przepisy końcowe

§ 23

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie Spółdzielni oraz ład i porządek w budynkach, każdy z Użytkowników lokali obowiązany jest umożliwić służbom technicznym Działu Eksploatacji Spółdzielni wejście do lokalu w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii instalacji i urządzeń technicznych budynku.

§ 24

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może stosować upomnienia.
2. W razie uporczywego lub złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu, Spółdzielnia może kierować sprawę na drogę postępowania sądowego oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 25

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie w dniu 09 września 2008 r.