

Regulamin

używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki oraz uprawnienia Spółdzielni i użytkowników lokali.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- a. **użytkownika** – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni bez względu na status prawny posiadanego lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu,
- b. **wszystkich zamieszkałych osobach** – należy przez to rozumieć: użytkownika lokalu, jego rodzinę, osoby wspólnie zamieszkujące, gości i podnajemców,
- c. **lokalu** – należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (np. piwnica, garaż i inne),
- d. **pomieszczeniach wspólnego użytku** – oznacza to: klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkownie, zsypy, itp.

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę zasobów Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu również za wszystkie zamieszkałe w lokalu osoby, przebywające w nim stale lub czasowo.

II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

Obowiązki Spółdzielni:

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazywania lokali użytkownikom i ich protokolarnego odbioru w przypadku zwalniania lokalu do Spółdzielni przez użytkownika.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budowy lub wad budowlanych powstałych w okresie gwarancyjnym budynku.
3. Dokonywania napraw zawartych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw”.
4. Dbania o stan techniczny i sanitarny budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, kabiny wind, korytarze piwniczne, zsypy, pralnie, suszarnie, wózkownie, piaskownice, place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami.
5. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do budynków i mieszkań.

6. Zapewnienia budynkom odpowiednich zbiorników na odpady komunalne w tym również przeznaczonych na segregację odpadów oraz utrzymania ich w należytym stanie sanitarno – porządkowym.
7. Wyposażenia budynków w numery administracyjne, właściwe oznakowanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, pomieszczeń technicznych, dróg i terenów osiedlowych oraz dróg pożarowych.
8. Zabezpieczenia właściwego ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych oraz interweniowania u właściwych dostawców w przypadkach zaistnienia przerw w dostawach wody, gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej.
9. Przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku,
10. Umieszczenia na klatkach schodowych tablic informacyjnych z wykazem aktualnych telefonów kontaktowych i alarmowych.

Obowiązki i prawa użytkowników lokali

§ 5

1. Lokale w Spółdzielni mogą być używane wyłącznie na cele zgodne ze swoim przeznaczeniem określonym w umowie lub przydziale, w przeciwnym razie zmianę należy uzgodnić ze Spółdzielnią.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należytą konserwację lokalu i przydzielonych pomieszczeń (garaże, piwnice) oraz dokonywać napraw i remontów w zakresie ustalonym w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw”.
3. W przypadku stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie przeprowadzić na własny koszt remont lub dezynsekcję.
4. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego ma obowiązek każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię zarówno o zmianie liczby osób w nim zamieszkujących jak i o przypadku jego wynajęcia. Stosowne oświadczenie o zmianie ilości zamieszkałych osób należy dostarczyć w ciągu 7 dni od zaistnienia zmiany.
5. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu wymaga zgody Spółdzielni,
7. Montaż krat na zewnątrz okien i loggi wymaga zgłoszenia do wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, po uzyskaniu wcześniejszej zgody Spółdzielni, która określi warunki ewentualnego ich montażu.

Bezpieczna eksploatacja i właściwe utrzymanie zasobów

§ 6

1. W przypadku dostarczania do zajmowanego lokalu mebli, materiałów itp., należy zwrócić uwagę na to, aby przy dostawie nie nastąpiło uszkodzenie chodników lub zieleni, a przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono klatki schodowej i dźwigu. Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu lub inne osoby w nim zamieszkałe są zobowiązane oczyścić teren i klatkę schodową, przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu.
2. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych mebli, rowerów, wózków i innych rzeczy uniemożliwiających swobodną komunikację lub mogących stać się źródłem pożaru.

§ 7

1. Zabrania się samowolnego manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy zaworach centralnego ogrzewania w pionach i w rozdzielaczach c.o., przy instalacji gazowej, wodno – kanalizacyjnej, znajdujących się na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
2. Zabrania się dokonywania przeróbek instalacji: gazowej, c.o., wodociągowo – kanalizacyjnej, elektrycznej, przewodów kominowych, wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych przez osoby nie posiadające uprawnień zawodowych i bez uprzedniego zastosowania się do § 5 „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw”.
3. W przypadku zaistnienia zakłóceń w dopływie prądu elektrycznego, wody, gazu lub energii cieplnej, należy niezwłocznie powiadomić o tym Administrację Osiedla, a po godzinach pracy lub w dni świąteczne Pogotowie techniczne.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór na instalacji gazowej w łazience lub kuchni, przewietrzyć mieszkanie przez szerokie otwarcie okien, a jeżeli tego wymaga konieczność – zawór przy gazomierzu i zawiadomić niezwłocznie pogotowie gazowe i Administrację Osiedla.
5. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania piecyka gazowego, kuchenki gazowej, zakłóceń w wentylacji względnie ciągu przewodu spalinowego w łazience lub kuchni, należy niezwłocznie zgłosić powyższe w Administracji Osiedla lub specjalistycznej firmie.
6. Nie wolno zasłaniać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w łazienkach i kuchniach – zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla. Wyżej wymienione kratki powinny być okresowo czyszczone. Ponadto zabrania się montowania w łazienkach i kuchniach drzwi pozbawionych otworów wentylacyjnych a także wentylatorów mechanicznych w zbiorczych przewodach wentylacyjnych.
7. Nie wolno zmniejszać kubatury łazienki przez zabudowy trwałe lub tymczasowe.
8. Z urządzeń gazowych należy korzystać w sposób określony jednostronnymi przepisami (każdy użytkownik z chwilą podpisania umowy z dostawcą gazu otrzymuje szczegółowe w tym zakresie przepisy oraz instrukcje korzystania z urządzeń).
9. W mieszkaniach, w których zostały wymienione okna na nowe, należy zapewnić stały dopływ powietrza niezbędnego do potrzeb wentylacji grawitacyjnej, montując w oknach specjalne nawiewniki, wymagane przepisami prawa. Należy o tym pamiętać szczególnie w czasie użytkowania urządzeń gazowych (kuchenska i piecyk), aby uniknąć niebezpieczeństwa zatrucia.
10. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w pomieszczeniach wspólnego użytku i przynależnych do lokalu piwnicach zapalonych punktów oświetleniowych.
11. Zabrania się włączania na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych (blokowania wyłączników światła przez wkładanie obok przycisków zapalek, gwoździ itp.).
12. W piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetleniowych ani gniazd oraz używać żadnych urządzeń elektrycznych.
13. Zabrania się otwierania włazów dachowych i wychodzenia na połąć dachową oraz instalowania na dachach jakichkolwiek urządzeń (np. anten).
14. Osoby nie przestrzegające powyższych zakazów i zaleceń w przypadku spowodowania awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji i urządzeń, niezależnie od ponoszonej odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi przepisami, będą w tym zakresie obciążane kosztami ich usunięcia.

§ 8

1. Na okres zimy użytkownicy mieszkań mają obowiązek zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła tj. zapewnić odpowiednie ogrzewanie i przewietrzanie oraz dokonać zabezpieczenia okienek piwnicznych.
2. Celem racjonalnego oszczędzania energii cieplnej w mieszkaniu należy korzystać z zamontowanych na grzejnikach zaworów grzejnikowych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) grzejnik nie powinien być zasłonięty,
 - b) głowica termostyczna aby mogła właściwie oceniać temperaturę w pomieszczeniu, musi być swobodnie „opływana” powietrzem cyrkulującym w pomieszczeniu tzn. nie może być zasłonięta, przykryta czy zabudowana,
 - c) wietrzenie pomieszczeń w sezonie grzewczym powinno być krótkie i intensywne, w tym czasie należy ustawić pokrętko głowicy termostycznej w położeniu „0”.

§ 9

1. Urządzenia techniczne w mieszkaniu winny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zawory czerpalne winny być zawsze dokręcone do wyczuwalnego oporu celem zabezpieczenia mieszkań przed ich zalaniem.
3. Wszelkie przecieki płuczek i zaworów czerpalnych należy niezwłocznie usuwać.
4. Muszlę klozetową eksploatować zgodnie z przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do niej śmieci, kości, szmat, gruzu, obierzyn i innych przedmiotów stałych.
5. Kratki odpływowe pod wannami winny być co pewien czas starannie oczyszczane tak aby zapewniały właściwy odpływ wody.
6. Zabrania się wykonywania trwałej zabudowy pionów wodociągowo-kanalizacyjnych i gazowych.

§ 10

1. O wszelkich uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, których naprawa nie mieści się w obowiązkach użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla lub Pogotowie techniczne.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy użytkownika bądź osób wspólnie z nim zamieszkujących (np. zalanie mieszkania), pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik danego mieszkania.

§ 11

Ze względu na bezpieczeństwo ogółu mieszkańców i troskę o zasoby Spółdzielni, każdy z użytkowników lokalu zobowiązany jest w razie wystąpienia takiej potrzeby umożliwić służbom Spółdzielni wejście do lokalu i udzielić stosownych informacji o możliwości kontaktu ze sobą, zgodnie z § 7 „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw”.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA.

§ 12

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do sprzątania i utrzymywania czystości na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia zsypów, korytarze itp. Oraz do przestrzegania i dbania o czystość na zewnątrz budynków.
- 1a. Dopuszcza się przejęcie przez Spółdzielnię obowiązku sprzątania klatek schodowych, na pisemny wniosek uprawnionych użytkowników lokali w danym budynku lub klatce schodowej poparty imiennymi oświadczeniami powyżej 50% uprawnionych użytkowników budynku lub

- lub klatki schodowej poprzez zlecenie ich sprzątania osobie fizycznej, osobie prawnej lub innej jednostce organizacyjnej, wyłonionej w formie przetargu w przypadku określonym w ust. 1b.
- 1b. Podjęcie przez Spółdzielnię czynności, o których mowa w ust. 1a, może być realizowane na pisemny wniosek uprawnionych użytkowników budynku lub klatki schodowej, poparty imiennymi oświadczeniami ponad połowy uprawnionych użytkowników w danym budynku lub klatce schodowej, przyjmując zasadę, że na jedno mieszkanie przypada jeden głos. Wniosek, o którym mowa powyżej winien zawierać imię nazwisko przynajmniej jednej osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, adres lokalu i czytelny podpis.
 - 1c. Rada Nadzorcza wprowadza kwotę przypadającą na poszczególne lokale wynikającą z przetargu o którym mowa w ust. 1a, jako oddzielny składnik wymiaru opłat eksploatacyjnych dla wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub klatce schodowej gdzie zebrano wymaganą większość o której mowa w ust. 1a, począwszy od miesiąca w którym zacznie obowiązywać umowa zawarta z podmiotem o którym mowa w ust. 1a.
 2. Surowo wzbronione jest wyrzucanie przez okna niedopałków papierosów i innych przedmiotów oraz wykładanie na parapetach okiennych pożywienia dla ptaków, a to ze względu na brudzenie przez nie elewacji budynków lub ubrań przechodniów. Dokarmianie ptaków jest możliwe tylko w okresie zimowym. Służą do tego celu tylko i wyłącznie specjalnie przygotowane karmniki ustawione na zieleńcach - Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin .
 3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia segregacji odpadów komunalnych.
 4. Odpady komunalne należy wynosić do zsyków i pojemników na śmiecie. Opakowania szklane, plastikowe, makulatura winny być zgniecione i wynoszone do pojemników przeznaczonych na tzw. frakcję suchą zgodnie z zarządzeniem o selektywnej zbiórce odpadów Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.
 5. Zabrania się wysypywania śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach.
 6. Zabrania się gromadzenia w altanach śmietnikowych przedmiotów wielkogabarytowych (zużyte meble, urządzenia itp.) oraz gruzu i innych odpadów po remoncie, których miejsce składowania należy uzgodnić z Administracją Osiedla a następnie wywieźć we własnym zakresie.
 7. Zabrania się mycia oraz wykonywania napraw pojazdów mechanicznych w wielostanowiskowych garażach samochodowych.

§ 13

1. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych – na trzepakach w dni robocze w godzinach od 7.00 do 21.00; w niedziele i dni świąteczne trzepanie jest zabronione.
2. Zabrania się trzepania dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżniania pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, loggiach i klatkach schodowych.

§ 14

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach winno być tak wykonywane, aby strugi wody z ziemią nie spływały po elewacji i nie brudziły niżej położonych okien, balkonów, loggii oraz ścian. Zabrania się umieszczania skrzynek z kwiatami na parapetach zewnętrznych.
2. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do usuwania zalegającego śniegu z balkonów, loggi, tarasów, parapetów zaokiennych.
3. Zabrania się montażu suszarek poza obrębem balustrady balkonowej i do spódów płyt balkonowych.
4. Na balkonach, loggiach i tarasach zabrania się grillowania.
5. Zabrania się niszczenia zieleńców, kwietników, drzew, krzewów, urządzeń zabawowych oraz innych urządzeń osiedlowych jak: ławki, kosze parkowe na śmieci, altany śmietnikowe itp.

6. Urządzanie ogródków kwiatowych winno się odbywać w porozumieniu z Administracją Osiedla, dotyczy to również nasadzania drzewek i krzewów na terenie Osiedla.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 15

1. Wszyscy użytkownicy i wszystkie zamieszkałe w lokalu osoby obowiązane są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy :
 - zaalarmować straż pożarną tel. 998,
 - zawiadomić Policję tel. 997,
 - zawiadomić Pogotowie Ratunkowe tel. 999,
 - zawiadomić Administrację Osiedla,
 - przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.
3. Ponadto surowo zabrania się :
 - gromadzenia rzeczy na klatkach schodowych i korytarzach,
 - przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących,
 - używania otwartego ognia,
 - palenia papierosów w piwnicach, windach i na klatkach schodowych.
4. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do budynków, wyjazdów i zjazdów do garaży.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA WSZYSTKICH ZAMIESZKAŁYCH OSÓB NA OSIEDLACH LSM

§ 16

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc, tolerancja i nie zakłócanie spokoju. Unikanie sytuacji konfliktowych i przejawianie życzliwego stosunku do współmieszkańców.
2. W godzinach 22.00 - 6.00 obowiązuje cisza nocna i wszelkiego rodzaju zakłócanie jej w sposób rozmyślny jest zabronione.
3. Aparatów radiowych, telewizyjnych i sprzętu nagłaśniającego nie należy nastawiać zbyt głośno, a po godz. 22.00 należy je obowiązkowo ściszyć.
4. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z budynku innym użytkownikom.
5. Dzieci powinny się bawić na terenach i placach zabaw przeznaczonych do tego celu. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak brudzenie ścian, niszczenie lamperii, klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji tak w budynkach, jak i na placach zabaw oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub osoby pod których opieką się znajdują.
6. Za bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw, alejkach, terenach zielonych odpowiedzialni są ich rodzice lub osoby pod których opieką się znajdują.
7. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych.
8. Ewentualne spory dotyczące naruszenia zasad współżycia społecznego przez użytkowników może rozstrzygać Rada Osiedla.

§ 17

1. Zwierzęta domowe, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak aby:
 - nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt,

- nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
 - nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do użytku publicznego,
 - nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej przez wycie, szczekanie albo inne głośne zachowanie.
2. Psy, ze względu na bezpieczeństwo ludzi, a szczególnie dzieci oraz ze względu na szkody i zanieczyszczenia dokonywane przez nie na zieleńcach i placach zabaw wewnątrzosiedlowych winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu.
 3. Obowiązuje zakaz wyprowadzania psów i kotów do piaskownic.
 4. Właściciele zwierząt są zobowiązani do sprzątania nieczystości, które zwierzęta pozostawiają po sobie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.
 5. Zabrania się hodowli kotów w pomieszczeniach piwnicznych. Dokarmianie dzikich kotów może odbywać się tylko i wyłącznie w specjalnie w tym celu przygotowanych i ustawionych domkach dla kotów na terenie Osiedla.
 6. Zwierzęta domowe poruszające się bez opieki będą traktowane jak bezpańskie i mogą być odławiane oraz wywożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt.

VI. PRZEPISY OGÓLNE

§ 18

Celem zachowania bezpieczeństwa i porządku oraz zabezpieczenia mienia prywatnego i społecznego przed kradzieżą lub uszkodzeniem należy zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych jak również do korytarzy piwnicznych.

§ 19

Korzystający z dźwigów osobowych (wind) winni przestrzegać instrukcji użytkowania tych urządzeń. Wszelkie zauważone usterki w działaniu wind winny być natychmiast zgłaszane do konserwatora (tel. na tablicy ogłoszeń) lub w Administracji Osiedla.

§ 20

Każdorazowe umieszczenie reklamy lub szyldu reklamowego w zasobach Spółdzielni musi być uzgodnione z Administracją Osiedla lub Zarządem Spółdzielni.

§ 21

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Administracja Osiedla może stosować pisemne upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu Administracja Osiedla może kierować do właściwych organów wnioski o ukaranie winnych.

§ 22

Regulamin niniejszy jest do wglądu w Administracjach Osiedli, w Zespole ds. prawnych i samorządowych Spółdzielni w Zarządzie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni www.spoldzielnialsm.pl.

§ 23

Użytkownicy lokali obowiązani są zapoznać z treścią niniejszego regulaminu wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące.

§ 24

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia – 25 października 2012.
2. Traci moc Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w LSM uchwalony przez Radę Nadzorczą LSM w dniu 30 czerwca 2005 r.

3. Niniejszy Tekst Regulaminu zawiera zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą na mocy uchwały Nr 7/2018 z dnia 24 kwietnia 2018r.

SEKRETARZ RADY



Grażyna Mach

PRZEWODNICZĄCY RADY



Włodzimierz Gawęł