

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE

Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie delegacji zawartej w Statucie Spółdzielni i określa zasady używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „SNOPKOWSKA” w Lublinie.

§ 2

Ilekróć w regulaminie mowa o:

1. **naprawie** – należy przez to rozumieć czynności polegające na okresowym wykonywaniu niezbędnych robót mających na celu utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zabezpieczeniu budynku i jego elementów przed zniszczeniem oraz zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom
2. **konserwacji** – należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów w celu utrzymania instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynkach i lokalach w dobrym stanie technicznym lub uchronienie ich przed zniszczeniem oraz przedwczesnym zużyciem
3. **remonty** - należy przez to rozumieć wykonywanie w obiekcie budowlanym robót polegających na przywróceniu jego elementów do stanu pierwotnego

§ 3

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkich członków i mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni, organy Spółdzielni i mają na celu właściwą ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków do zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Członkowie Spółdzielni oraz najemcy lokali są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkie osoby reprezentujące ich prawa (członków rodziny, najemców i podnajemców, gości, itp.).

§ 4

1. W przypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu na tym terenie, członkowie organów samorządowych Spółdzielni oraz każdy członek lub mieszkaniec Spółdzielni ma prawo zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i żądać zaprzestania tych działań.
2. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie Spółdzielni należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni niezależnie od powiadomienia odpowiednich służb (np. pogotowia gazowego, straży pożarnej, straży miejskiej, policji, itp.).

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE

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

§ 5

Spółdzielnia ma obowiązek:

1. w zakresie utrzymania budynków i ich otoczenia:
 - a. protokolarnego przekazywania lokali do użytku członkom Spółdzielni lub najemcom lokali,
 - b. dokonywania napraw lub wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania i przewodów gazowych,
 - c. dokonywania przeglądów technicznych budynków w zakresie i terminach określonych przepisami prawa budowlanego,
 - d. utrzymanie w należytym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym budynków, oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytkowania tj.: klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, trawniki, chodniki, itp.
 - e. wyposażenie budynków w sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - f. wyposażenie w urządzenia oświetleniowe pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - g. zapewnienie w każdej klatce schodowej informacji o aktualnych telefonach: policji, straży pożarnej, pogotowia gazowego, straży miejskiej oraz służbowego telefonu biura Spółdzielni, itp.
 - h. zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic,
 - i. zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych,
 - j. oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych,
 - k. oznakowania zaworów odcinających piony wodne,
 - l. zapewnienie właściwego ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych oraz dostawy do mieszkań wody,
 - m. wyposażenie nieruchomości Spółdzielni w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości stałych oraz utrzymywanie pomieszczeń na te pojemniki w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami sanitarnymi,
 - n. protokolarnego odbioru lokali od członków Spółdzielni i najemców lokali,
 - o. legalizować lub wymieniać wodomierze w okresach przewidzianych przepisami prawa budowlanego,
 - p. montażu na instalacji c.o. zaworów termostatycznych i urządzeń pomiarowych.
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, do zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu wraz z zaworem,
 - c. naprawy instalacji centralnego ogrzewania do zaworu termostatycznego,

**REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE**

- d. wymiana i naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem – bez urządzeń odbiorczych,
- e. naprawa instalacji domofonowej,
- f. naprawa instalacji elektrycznej do licznika lokalowego.

Obowiązki członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali

§ 6

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

§ 7

1. Wynajęcie przez członka całości lub części lokalu mieszkalnego lub oddanie go w bezpłatne użytkowanie 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 użytkowanie może mieć wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, lokator zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

§ 8

Członkowie Spółdzielni, właściciele i najemcy lokali są zobowiązani do:

- 1) utrzymywania zajmowanego lokalu a także innych przydzielonych pomieszczeń w należytym stanie technicznym i sanitarnym w tym dokonywania konserwacji i napraw wyposażenia lokali i znajdujących się w nim urządzeń technicznych, polegających na:
 1. wymianie w instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej zużytych uszczelek, płuczek, pływaków w płuczkach i armatury zamontowanej za wodomierzem,
 2. wymianie lub naprawie urządzeń grzewczych,
 3. naprawie instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych w lokalu (wyłączników, gniazdek, bezpieczników, itp.) zamontowanych za licznikiem lokalowym,
 4. naprawie lub wymianie urządzeń gazowych zamontowanych za zaworem odcinającym dopływ gazu do lokalu,
 5. uzupełnieniu oszklenia okien i drzwi w lokalu,
 6. naprawie lub wymianie okuć, zamków, itp.,
 7. usunięciu zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu,
 8. zapobiegania przeciekom płuczek, armatury itp., oraz zalaniom mieszkań,
 9. zapobiegania uszkodzeniom plomb założonych przez Spółdzielnię na wodomierzach i innych urządzeniach pomiarowych. W przypadku uszkodzenia plomb na wodomierzach Spółdzielnia ma prawo obciążyć członka lub najemcę

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE

- lokalu pełnymi kosztami stwierdzonego w okresie rozliczeniowym w całym budynku niedoboru wody,
10. korzystania z urządzeń kanalizacyjnych zgodnie z przeznaczeniem, w sposób zapobiegający ich zatkanie,
 11. odnawiania lokalu polegającego na:
 - utrzymaniu lokalu w stanie gwarantującym jego należyty stan techniczny i sanitarny (w tym naprawy i wymiany posadzek i podłóg, okładzin ściennych i sufitów)
 12. konserwacje balustrad balkonowych z zachowaniem pierwotnej kolorystyki
- 2) usuwania na własny koszt wszelkich uszkodzeń powstałych z winy członka,
 - 3) na żądanie Spółdzielni lokator zobowiązany jest do udostępniania zajmowanego lokalu, jeśli jest to niezbędne do przeprowadzenia koniecznych przeglądów, konserwacji, remontów i, modernizacji budynków, ich części lub poszczególnych lokali
 - 4) utrzymywania porządku i czystości na klatkach schodowych oraz korytarzach,
 - 5) utrzymywania w czystości drzwi wejściowych do zajmowanego lokalu od strony klatki schodowej (korytarza). Zabezpieczania w okresie zimowym lokali przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi a także poprzez zamykanie okien piwnicznych, okien na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynków,
 - 6) niezwłocznego informowania Zarządu Spółdzielni o poważniejszych awariach instalacji i urządzeń w zajmowanym lokalu – pod rygorem odpowiedzialności za szkody, które mogą wynikać wskutek tych awarii,
 - 7) zachowania porządku i czystości w pomieszczeniach pralni i suszarni w przypadku korzystania z tych pomieszczeń
 - 8) zawiadamianie Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
 - 9) zapobieganiu uszkodzeniom lub dewastacji części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania w szczególności drzwi wejściowych do budynku, korytarzy, wind, pomieszczeń zsyków, suszarni i pralni, jak również otoczenia budynku.
 - 10) Niezwłocznego informowania Zarządu Spółdzielni o zamiarze przeprowadzenia w lokalu mieszkalnym/garażowym prac remontowych i ich zakresie. Informacja o remoncie powinna być złożona w biurze Spółdzielni w formie pisemnej przed rozpoczęciem w/w prac.

§ 9

Niedopuszczalne jest:

- 1) manipulowanie przy tablicach rozdzielczych energii elektrycznej, regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku,
- 2) spożywanie alkoholu i używanie otwartego ognia (w tym palenie papierosów) w piwnicach, pralniach i suszarniach, oraz klatkach schodowych,
- 3) przechowywanie w piwnicach, garażach, pralniach, suszarniach oraz na balkonach materiałów łatwopalnych,

**REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE**

- 4) przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
- 5) samowolne instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach, jak również wchodzenie na dachy budynków
- 6) samowolne instalowanie reklam, w tym również umieszczanie ich na balkonach,
- 7) wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony,
- 8) podlewanie kwiatów na balkonach bez upewnienia się, że nie ulegnie zalaniu elewacja budynku oraz balkony i okna na niższych piętrach,
- 9) wyrzucanie śmieci i odpadków poza przeznaczonymi do tego pojemnikami,
- 10) pozostawianie przedmiotów o dużych rozmiarach (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, itp.) poza miejscem wyznaczonym przez Spółdzielnię,
- 11) składowanie przedmiotów o dużych gabarytach na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pralniach i suszarniach,
- 12) niszczenia zieleni i związanych z nią urządzeń Spółdzielni (kosze, ławki, itp.),
- 13) korzystania z pomieszczeń wspólnych (pralni, suszarni, itp.) w celach zarobkowych.

Zasady rozliczeń z tytułu ulepszeń i dodatkowego wyposażenia lokali

§ 10

1. Dokonywanie przeróbek lokali polegających w szczególności na wstawianiu lub rozbieraniu ścianek działowych, przebudowie /zabudowie/ balkonów, zakładaniu krat, wymianie okien i drzwi wejściowych do lokalu i wymiany instalacji wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. Po zakończeniu prac jest zobowiązany powiadomić o tym Spółdzielnię przedstawiając wymagane prawem budowlanym protokoły, jak również powiadomić stosowane służby budowlane, jeśli tego wymagają tego przepisy prawa.
2. Prace budowlane wewnątrz lokalu nie mogą powodować naruszenia konstrukcji budynku, przewodów wentylacyjnych i muszą być przeprowadzone zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w taki sposób dokonywać przebudowy, zabudowy, ulepszeń w ramach modernizacji mieszkania, aby w przypadku konieczności wykonania napraw obciążających Spółdzielnię (instalacja wod.- kanal., elektryczna, gazowa, c.o.) był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia wykonanych elementów modernizacji lokalu obciąża właściciela oraz użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody. Właściciel oraz użytkownik lokalu ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego, w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE

Zasady ruchu i parkowania na nieruchomości Spółdzielni

§ 11

Na terenie dróg wewnętrznych na nieruchomości Spółdzielni obowiązują przepisy ruchu drogowego oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.

§ 12

1. Do parkowania samochodów na nieruchomości Spółdzielni (oprócz Policji, Służb Medycznych, Straży Pożarnej, Służb Miejskich oraz Służb Technicznych) uprawnione są wyłącznie osoby posiadające identyfikator wydany przez Spółdzielnię Mieszkaniową „SNOPKOWSKA” w Lublinie, z zastrzeżeniem, że wydanie identyfikatora nie stanowi przydziału miejsca parkingowego i uprawnia jedynie do zajęcia miejsca w miarę istniejących możliwości.
2. Podczas parkowania identyfikator, o którym mowa w ust. 1 powinien być umieszczony w samochodzie na miejscu widocznym z zewnątrz, pod rygorem uznania samochodu, jako zaparkowany niezgodnie z Regulaminem.
3. Dopuszcza się krótkotrwałe parkowanie bez identyfikatora samochodów dostawczych i taksówek pod warunkiem przebywania kierowcy w pobliżu pojazdu lub w pojeździe.
4. Zakazane jest parkowanie samochodów na chodnikach, terenach zielonych oraz w miejscach utrudniających ruch.

§ 13

Osoby nieprzestrzegające zasad określonych w § 12 i 13 Regulaminu będą poddawane rygorom przepisów prawa o ruchu drogowym. Na wniosek Spółdzielni Policja i Straż Miejska podejmą interwencje i nałożą na posiadaczy samochodów parkujących na terenie Spółdzielni niezgodnie z Regulaminem stosowne sankcje karne.

Zasady współżycia mieszkańców

§ 14

1. Obowiązkiem mieszkańców jest udzielanie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom. W tym celu zakazuje się:
 - a) zabaw dzieci obok śmietników, w piwnicach i 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 i telewizyjnych lub innej aparatury dźwiękowej,
 - c) trzymanie w piwnicach, suszarniach, pralniach i garażach jakichkolwiek zwierząt lub ptactwa,
 - d) przechowywania w piwnicach materiałów i artykułów cuchnących,
 - e) uruchamiania w celach kontrolnych i naprawczych silników samochodów lub innych pojazdów przed budynkami,
 - f) mycia samochodów na terenie Spółdzielni,

**REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SNOPKOWSKA” W LUBLINIE**

- g) powodowania długotrwałej pracy silników samochodowych i innych pojazdów po wejściu do garażu,
 - h) parkowania samochodów i innych pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi, w tym także na drogach dojazdowych do budynków,
 - i) trzepania dywanów, chodników, pościeli, itp. w godzinach 21-7 oraz w niedziele i święta, a także w ciągu całej doby poza miejscami do tego wyznaczonymi,
 - j) przechowywania motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów i wózków na klatkach schodowych, 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 22-6. Podczas ciszy nocnej wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dołożenia szczególnej staranności w przestrzeganiu obowiązków określonych w ust. 1 pkt a, b, e, f, h, a także do zaniechania: śpiewu, gry na instrumentach, korzystania z odkurzaczy, frotek, itp., wykonywania prac remontowych.

§ 15

Mieszkańcy – rodzice obowiązani są zwracać uwagę na kulturalne zachowywanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelka odpowiedzialność ponoszą rodzice.

§ 16

1. W lokalach mieszkalnych dopuszczalne jest trzymanie zwierząt o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju innym Mieszkańcom.
2. Właściciele zwierząt ponoszą odpowiedzialność za spowodowane przez nie szkody oraz zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych, w tym stosownych uchwał Rady Miasta dotyczących sprzątnięcia po psach oraz zasad ich wyprowadzania.

§ 17

Jeżeli właściciel mieszkania (lub osoby jego prawa reprezentujące) wykraczają w sposób uporczywy i rażący przeciwko zasadom określonym niniejszym Regulaminem Spółdzielni może niezależnie od zawiadomienia odpowiednich służb porządkowych zastosować w stosunku do członka sankcje przewidziane statutem Spółdzielni do wykluczenia ze Spółdzielni włącznie. Spółdzielnia może także żądać od właściciela mieszkania odszkodowania za wyrządzone szkody.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą nr 9/05/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SNOPKOWSKA” w Lublinie z dnia 28 maja 2024r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Marek Dzwilecki

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Michał Tomaszek