

REGULAMIN

**użytkowania lokali, porządku domowego
i współzycia społecznego mieszkańców**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek”
w Kielcach.**

Kielce, sierpień 2018 r.

REGULAMIN

użytkowania lokali, porządku domowego i współzycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach.

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach, X wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29.06.2018 r.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. - o własności lokali.
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane .
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. – w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych .
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa obowiązki i prawa członków Spółdzielni oraz mieszkańców nie będących członkami zwanych dalej „użytkownikami lokali” w budynkach spółdzielczych w celu właściwej eksploatacji lokali, instalacji i urządzeń, utrzymania porządku czystości oraz zgodnego współzycia mieszkańców poszczególnych nieruchomości, a także prawa i obowiązki Spółdzielni w zakresie zagwarantowania porządku, czystości i ochrony mienia spółdzielczego oraz utrzymania budynków i urządzeń w należyтым stanie.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach są wspólnym dobrem spółdzielców, należy otaczać je troskliwą opieką i utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym. Użytkownicy lokali i urządzeń współdziałają w tym zakresie z Administracją Spółdzielni oraz Radami Nieruchomości.
3. Członkowie Spółdzielni są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu i przepisów prawa w tym zakresie za wszystkie osoby, których prawa reprezentują (członków rodziny, gości, podnajemców lokali itp.).
4. Wobec użytkowników lokali lub osób razem z nimi zamieszkałych, którzy nie przestrzegają postanowień Regulaminu i przepisów prawa, niszczą majątek Spółdzielni, swoim zachowaniem naruszają zasady współzycia społecznego lub utrudniają sąsiadom korzystanie z lokali i innych pomieszczeń – Zarząd

Spółdzielnia może stosować sankcje statutowe – do wykluczenia ze Spółdzielni włącznie lub kierować wnioski do Sądu Grodzkiego lub Prokuratury Rejonowej.

II. Tryb meldowania osób w lokalach mieszkalnych spółdzielni.

1. Zmiany meldunkowe właściciel lokalu mieszkalnego dokonuje osobiście w Urzędzie Miasta zgodnie z obowiązującym aktualnie prawem.
2. O każdej zmianie meldunku w danym lokalu właściciel jest zobowiązany poinformować Administrację dokumentując to stosownym zaświadczeniem z właściwego dla miejsca zameldowania Urzędu.
3. Administracja Spółdzielni prowadzi wykaz osób zameldowanych, oddzielnie dla poszczególnych budynków, z zachowaniem podziału wykazu na lokale.
Wykazy te powinny zawierać :
 - a) nazwę ulicy i numer budynku,
 - b) numer lokalu mieszkalnego oraz innych pomieszczeń używanych na cele mieszkalne,
 - c) nazwisko i imię,
 - d) numer telefonu kontaktowego,
 - e) datę urodzenia,
 - f) datę przybycia,
 - g) datę opuszczenia lokalu (pomieszczenia)
4. Administracja na bieżąco dokonuje w wykazach Spółdzielni, wszelkich zmian dotyczących zameldowania i wymeldowania.

III. Zasady utrzymania odpowiednich warunków techniczno-sanitarnych lokali i budynków oraz zachowania porządku i dobrego współżycia mieszkańców osiedla.

1. Lokal mieszkalny przeznaczony jest do użytkowania na cele mieszkalne.
2. Garaże winny być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Ewentualna zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni i podlega zgłoszeniu właściwemu organowi.
4. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym przy czym działalność ta nie może:
 - a) zakłócać spokoju,
 - b) być uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali,
 - c) stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i sanitarno porządkowych warunków zamieszkania,
 - d) powodować nadmiernego zużycia mieszkania.
5. Lokal mieszkalny, może być używany na potrzeby własne członka Spółdzielni i osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania. Podnajmowanie całości lokalu innej osobie bądź oddanie go w używanie następuje na warunkach określonych w § 96 Statutu Spółdzielni.
6. O uszkodzeniach urządzeń techniczno – sanitarnych i instalacji w lokalu należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni. W razie zaniedbania tego

obowiązku użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody jakie mogą wynikać w jego lub sąsiednich mieszkaniach.

7. Użytkownik jest uprawniony do indywidualnego montażu wodomierza na własny koszt w swoim mieszkaniu, ale musi zgłosić ten fakt do Administracji celem zaplombowania po dokonaniu odczytu początkowego oraz rozliczenia zużycia wody wg odczytu poprzedniego wodomierza.
8. Zabrania się bez zgody Spółdzielni:
 - a) dokonywania w lokalach zmian układu konstrukcyjnego oraz wykonywanie otworów w ścianach konstrukcyjnych i kominowych,
 - b) wchodzenia na dach budynków,
 - c) zabudowy i przebudowy balkonu, montowania daszków nad balkonami itp.,
 - d) umieszczania szyldów, szafek wystawowych, ogłoszeń, afiszy, plakatów i reklam na elewacjach budynków,
 - e) montowania anten na elewacjach i dachach budynków,
 - f) wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na terenie osiedla.
9. Zabrania się:
 - a) niszczenia klatek schodowych, korytarzy, urządzeń pralni, suszarni, zrywania instalacji elektrycznej i piorunochronowej oraz osprzętu tych instalacji, wybijania szyb, niszczenia lub wykręcania żarówek, rysowania lub zrywania elewacji budynków, dewastacji ławek i sprzętu na placach zabaw, niszczenia drzew, krzewów i trawników,
 - b) wyłamywania zamknięć na dachach, do piwnicy, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych, centralnego ogrzewania - czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych zagrażających zdrowiu, życiu mieszkańców lub straty w mieniu,
 - c) przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w korytarzach piwnicznych,
 - d) zajmowania pomieszczeń rozdzielacza C.O.
 - e) prowadzenia w budynkach spółdzielczych hodowli zwierzęcych.
Możliwe jest utrzymywanie psów i kotów w ilości nie wskazującej na prowadzenie hodowli, z zachowaniem przepisów sanitarno – porządkowych. Posiadanie tych zwierząt nie może powodować zagrożenia zdrowia i życia pozostałych mieszkańców ani zakłócać ich spokoju. Zabronione jest wprowadzanie ich na teren placów zabaw. Każdy właściciel zwierzęcia jest zobowiązany do posprzątania po nim, a psy muszą być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu,
 - f) wrzucania do muszli klozetowej śmieci i odpadów, które w rurach mogą zamknąć odpływ innych nieczystości,
 - g) wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, papierów, pestek, obierzyn, niedopałków, butelek, puszek itp.
 - h) wszelkie śmieci i odpadki gospodarcze należy wnosić w zawiązanych workach foliowych do pojemników na śmieci,
 - i) wyrzucania ulotek reklamowych ze skrzynek pocztowych na klatkę schodową – niechciane ulotki należy odłożyć na wierzch skrzynki pocztowej,
 - j) wnoszenia na teren osiedla i do altan śmietnikowych gruzu, odpadów budowlanych, zużytego sprzętu domowego i elektrotechnicznego – sposób ich

- usunięcia należy uzgodnić ze Spółdzielnią,
- k) trzepania dywanów, chodników, koców, wycieraczek itp. na balkonach, w oknach, na klatkach schodowych,
 - l) przechowywania na balkonach zbędnego nieestetycznego sprzętu, surowców wtórnych, itp.
 - ł) grillowania na balkonach, tarasach i terenach zielonych osiedla,
 - m) wyrzucania przez okna zbóż i resztek pokarmowych, jak również rozrzucania ich pomiędzy budynkami mieszkalnymi, w celu dokarmiania zwierząt.
- 10. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są dbać o:**
- a) czystość w zajmowanym lokalu (dezynsekcja, dezynfekcja i deratyzacja w lokalu mieszkalnym odbywa się na koszt użytkownika lokalu),
 - b) należyty wygląd balkonów i ich prawidłowe użytkowanie tak, aby miały wpływ na estetyczny wygląd budynków oraz nie niszczyły elewacji. Skrzynki na kwiaty i doniczki powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
- 11.** W klatkach schodowych, mogą być instalowane domofony. Koszty montażu i eksploatacji ponoszą we własnym zakresie użytkownicy.
- 12.** Użytkownicy lokali opuszczający mieszkania na dłuższy okres (urlop, pobyt w szpitalu, wyjazd za granicę itp.) są zobowiązani do pozostawienia w Administracji Osiedla lub sąsiadom, adresu bądź numeru telefonu osoby upoważnionej do opiekowania się lokalem podczas czasowej ich nieobecności.
- 13.** Użytkownicy lokali Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązani są współdziałać z Administracją Spółdzielni i Radami Nieruchomości w utrzymaniu budynków, ich otoczenia i urządzeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać o porządek i odpowiednie warunki zamieszkania, a zachowaniem swoim zapewniać zgodne współżycie mieszkańców.
- 14.** Korzystanie z lokalu winno odbywać się w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego, a użytkownicy lokali zobowiązani są do:
- a) utrzymania czystości i porządku w zajmowanym lokalu, balkonie, częściach wspólnych i terenach zielonych,
 - b) zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, a w tym czasie należy:
 - ściszyć odbiorniki radiowe i TV,
 - nie grać głośno na instrumentach muzycznych,
 - wyeliminować hałasy i inne czynności zakłócające ciszę nocną i wypoczynek,
 - c) niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o każdym przypadku choroby zakaźnej ludzi i zwierząt,
 - d) zamykania przed osobami niepowołanymi wejść do piwnic i pomieszczeń ogólnego użytku,
 - e) wspólnego reagowania na obecność i zachowanie się osób obcych na klatce schodowej, piwnicy lub mieszkaniu sąsiada,
 - f) współdziałania między sobą i udzielać wzajemnej pomocy sąsiedzkiej w razie potrzeby.

15. Ogródki przydomowe mogą być zakładane za zgodą Administracji Spółdzielni po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nieruchomości. Użytkownicy ogródków zobowiązani są do utrzymania ich w należytym porządku i na własny koszt.
16. Parkowanie samochodów dozwolone jest wyłącznie w miejscach przeznaczonych na ten cel.

IV. Ochrona przeciwpożarowa oraz wymagania w zakresie korzystania z urządzeń elektrycznych.

1. Zabrania się :

- a) używania otwartego ognia (świec, pochodni, lamp płomieniowych, itp.), palenia tytoniu i porzucania nie wygaszonych papierosów na klatkach schodowych i w piwnicach,
 - b) przechowywania w piwnicach i na balkonach materiałów łatwopalnych żrących i cuchnących,
 - c) ustawienia jakichkolwiek przedmiotów na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych utrudniających swobodne przejście,
 - d) magazynowania paliwa i garażowania motocykli, skuterów, motorowerów z paliwem w zbiornikach w mieszkaniach, piwnicach i korytarzach piwnicznych,
 - e) korzystania z uszkodzonych urządzeń lub instalacji elektrycznych czy gazowych oraz przerabiania lub używania instalacji i bezpieczników naprawianych we własnym zakresie, niezgodnie z wymogami technicznymi jakim powinny odpowiadać te instalacje,
 - f) budowy dodatkowych punktów odbioru energii elektrycznej, gazu i innych.
2. Przedstawiciele Spółdzielni „Bocianek” lub upoważnione osoby mają prawo wydawania doraźnych poleceń dotyczących bezpieczeństwa pożarowego i porządku w budynkach Spółdzielni i garażach z uwzględnieniem przeprowadzonego audytu ochrony przeciwpożarowej.

V. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami, w zakresie napraw i remontów lokali.

A. Do obowiązków Spółdzielni należą:

1. Naprawy przewodów instalacyjnych będących standardowym wyposażeniem lokali bez wymiany i naprawy osprzętu, urządzeń techniczno-sanitarnych, w zakresie:
 - a) instalacji wodociągowej – odcinek od wodomierza budynkowego do wodomierza lokalowego,
 - b) instalacji kanalizacyjnej – odcinek od wlotu do pierwszej (od strony budynku) studzienki kanalizacyjnej do połączenia pionu kanalizacyjnego z odpływami lokalowymi,
 - c) instalacji gazowej – odcinek od zaworu głównego odcinającego instalację wewnętrzną od przyłącza do zaworów na przewodach instalacyjnych doprowadzających gaz do poszczególnych odbiorników (kuchenka, piecyk),

- d) instalacji elektrycznej – odcinek kabli i przewodów mających początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu, a koniec na tablicy licznikowej.
2. Naprawy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
 3. Zwrot kosztów robocizny za wymianę stolarki okiennej i drzwi balkonowych -tylko raz przez Spółdzielnię.
 4. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
 5. Wykonanie robót budowlanych towarzyszących usuwaniu awarii powstałych nie z winy lokatora.
 6. Naprawy tynkarskie i malarskie powstałe z przyczyn technologicznych.
 7. Wymiany podłoża cementowego w związku ze stwierdzeniem przez instytucje do tego upoważnione, występowania w powietrzu substancji szkodliwych.
 8. Kontrola i dbałość o stan sanitarno – porządkowy budynków i pomieszczeń wspólnego użytkownika jak również terenów przydomowych oraz znajdujących się na nich urządzeń stałych.
 9. Wykonywanie przeglądów rocznych i pięcioletnich sieci instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 10. Wykonywanie legalizacji wodomierzy zamontowanych w poszczególnych mieszkaniach służących do rozliczeń zużycia wody ze spółdzielnią.
 11. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika mieszkania oraz odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.
 12. Organizowanie wykonywanego przez specjalistyczne firmy, odbioru zużytego sprzętu komputerowego, RTV, AGD, wielkogabarytowego itp.

B. Do obowiązków użytkowników mieszkań należy:

1. Malowanie ścian i sufitów lub tapetowanie z częstotliwością wynikającą z estetyki.
2. Malowanie stolarki okiennej i drzwiowej z zewnątrz i wewnątrz pomieszczeń, mebli wbudowanych.
3. Malowanie farbami antykorozyjnymi i nawierzchniowymi balustrad balkonowych, urządzeń i instalacji wewnątrz lokalu.
4. Wymiana drzwi wejściowych i wewnętrznych w mieszkaniu.
5. Naprawa lub wymiana armatury czerpalnej, urządzeń odbiorczych wod-kan w mieszkaniu łącznie z wymianą każdego typu wężyków łączących instalację wodną z urządzeniami.
6. Udrożnienie odpływu pod wanną, zlewozmywakiem i muszlą ustępową,
7. Naprawy tynkarskie jeśli nie powstały z przyczyn Spółdzielni.
8. Naprawy stolarki okiennej i drzwiowej, mebli wbudowanych, naprawy i wymiany zamków, wstawienie szyb, uszczelnienie okien, drzwi, parapetów.
9. Wymiana parapetów okiennych i osprzętu stolarki okiennej i drzwiowej.
10. Wymiana posadzek bez względu na okres zamieszkiwania.

11. Ponoszenia kosztów wymiany-naprawy uszkodzonych mechanicznie zaworów termostatycznych, podzielników kosztów centralnego ogrzewania, wodomierzy oraz zerwanych plomb zamontowanych wewnątrz lokalu, jeżeli uszkodzenia nastąpiły z winy użytkownika lokalu.
12. Pokrycie kosztów wykonanego przez Spółdzielnię na pisemny wniosek użytkownika, demontażu lub wymiany grzejnika, elementów instalacji c.o. i uzupełnienia czynnika grzewczego.
13. Usunięcie we własnym zakresie, wszelkich zanieczyszczeń klatki schodowej, piwnic, terenu itp, które powstały przy wykonywaniu przez użytkownika remontu mieszkania.
14. Zapewnienie dopływu niezbędnej ilości świeżego powietrza potrzebnego do wentylacji pomieszczeń , a w razie konieczności zainstalowanie okiennych nawiewników powietrza.
15. W okresie grzewczym utrzymanie wewnątrz pomieszczeń temperatur nie niższych niż +16°C dla zapewnienia równowagi cieplnej budynku.
16. Udostępnienie lokalu:
 - a) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik mieszkania obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do mieszkania w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej- także przy jej udziale.
 - b) Jeżeli otwarcie mieszkania nastąpiło pod nieobecność lokatora, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć mieszkanie i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika mieszkania, a z czynności tych sporządza się protokół.
 - c) Użytkownik w którego piwnicy znajduje się wodomierz czy zawory wodociągowe lub gazowe, obowiązany jest udostępnić osobie uprawnionej wejście do niej o każdej porze.

VI. Postanowienia końcowe:

1. Użytkownicy lokali korzystający z nich w sposób nieprawidłowy, oraz wyrządzający swoim postępowaniem szkodę w pomieszczeniach wspólnego użytku lub w urządzeniach stałych - poza odpowiedzialnością statutową ponoszą również odpowiedzialność materialną.
2. W przypadku nie ustalenia sprawcy szkody – odpowiedzialność materialną za powstałą szkodę, której wysokość ustali Spółdzielnia, ponoszą solidarnie użytkownicy korzystający z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku.
3. Za szkody wyrządzone przez niepełnoletnie dzieci, odpowiedzialność ponoszą ich rodzice.
4. Administracja Spółdzielni ma obowiązek przyjmowania zgłoszeń użytkowników mieszkań dotyczących awarii i innych zdarzeń, które powinny być odpowiednio rejestrowane. Zgłoszenie usług nie związanych z usuwaniem awarii odbywa się w godzinach wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni, podanych do

ogólnej wiadomości.

5. Uwagi, zażalenia i wnioski mieszkańców Spółdzielni „Bocianek” należy zgłaszać w Administracji Spółdzielni lub do Rad Nieruchomości.
6. W sprawach nie określonych niniejszym Regulaminem, mają zastosowanie przepisy prawa powołane na wstępie.
7. Traci moc „Regulamin użytkowania lokali, porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.07. 2016 r.
8. Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 12/18 z dnia 30 sierpnia 2018 r. Rady Nadzorczej S.M. „Bocianek” w Kielcach.
9. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.