

## **R E G U L A M I N**

**użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego Spółdzielni  
Budowlano -Mieszkaniowej Usług Remontowo- Budowlanych i Handlowych "Mikołaj"  
w Lublinie.**

### **CZĘŚĆ PIERWSZA**

#### **I ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO PRZEPISY OGÓLNE**

1. Niniejszy regulamin jest zbiorem przepisów mających na celu ochronę majątku Spółdzielni i jej członków, a także praw każdego mieszkańca do prywatności i bezpieczeństwa oraz życia w spokoju, porządku i czystości.
2. Do przestrzegania podanych przepisów zobowiązane są wszystkie osoby przebywające na terenach lub w budynkach Spółdzielni.
3. W stosunku do naruszających niniejszy regulamin będą wyciągane sankcje statutowe. Ponadto Spółdzielni przysługiwać będzie prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

#### **§ 1.**

1. Spółdzielczy budynek winien być przedmiotem troskliwej opieki wszystkich mieszkańców w ich własnym interesie.
2. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców.

#### **§ 2.**

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego zobowiązany jest korzystać z tego lokalu na zasadach określonych przepisami:

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
- ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami),
- Statutu SBM „Mikołaj” w Lublinie,
- niniejszego regulaminu.

#### **§ 3.**

Mieszkańcy mają prawo użytkować zajmowany lub wynajęty lokal mieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

#### **§ 4**

1. Przedstawiciel Spółdzielni - w celu wykonania określonych czynności służbowych ma prawo wstępu do lokalu mieszkalnego, za zgodą i w obecności jego użytkownika albo dorosłych domowników, w godzinach od 6.00 do 22.00.
2. W przypadku awarii powodującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody –użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu – w celu jej usunięcia. Jeżeli w tym czasie użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mogą wejść do lokalu w asyście Policji, Straży Miejskiej, a gdy tego wymaga sytuacja, również przy pomocy lub udziale Straży Pożarnej.

3. Jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność jego użytkownika lub stale z nim zamieszkującej dorosłej osoby - przedstawiciele Spółdzielni - zobowiązani są zabezpieczyć lokal mieszkalny i znajdujący się w nim dobytek - do czasu przybycia użytkownika, a ewentualnymi kosztami zabezpieczenia obciążyć użytkownika lokalu. Z wykonania tych czynności sporządza się notatkę służbową.
4. Użytkownik ma również obowiązek udostępnić lokal Spółdzielni w celu:
  1. dokonania okresowego, a w szczególnych uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw, a także ich wykonania;
  2. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac należących do użytkownika i obciążających go kosztami.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji - Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku - jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.  
W takim przypadku stosuje się odpowiednio następne paragrafy tegoż regulaminu oraz przepisy Statutu.

## II OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU

### § 5.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. dbałość o stan techniczny i sanitarno - porządkowy budynków, ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku oraz konserwacji zieleni;
2. zabezpieczenie p.poż. budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami i zaleceniami Straży Pożarnej
3. zapewnienie wywozu nieczystości;
4. wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych i nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej;
5. wyposażenie nieruchomości w urządzenia niezbędne do utrzymania porządku i czystości;
6. zabezpieczenie osoby lub firmy sprzątającej tereny wokół budynku ,
7. zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, piwnic itp.
8. oznaczanie nieruchomości numerem i nazwą ulicy,
9. oznaczanie lokali i pomieszczeń znajdujących się w budynkach;
10. wywieszanie w łatwo dostępnym i oświetlonym miejscu tablicy ogłoszeniowej, zawierającej:
  - a. spis użytkowników lokali – za ich zgodą,
  - b. informację o telefonach i adresach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego, pogotowia technicznego oraz służb Spółdzielni,
  - c. miejsce na ogłoszenia Spółdzielni adresowane do mieszkańców budynku,
  - d. wyciąg z regulaminu użytkownika lokali i porządku domowego,
11. sprawowanie nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem obowiązków przez gospodarza budynku lub podmiot do tego zobowiązany;
12. wykonywanie innych obowiązków w zakresie utrzymania porządku i czystości, wynikających z innych przepisów.

### **III OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW DOTYCZĄCE KORZYSTANIA Z LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ WSPÓLNYCH URZĄDZEŃ I POMIESZCZEŃ**

#### **§ 6**

Zakres obowiązków, ograniczeń i zakazów wynikających z użytkowania lokali mieszkalnych, wspólnych urządzeń i pomieszczeń określają dalsze przepisy niniejszego regulaminu.

#### **§ 7**

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych obowiązani są do przestrzegania przepisów dotyczących utrzymania lokali, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, a także przepisów i zasad dotyczących eksploatacji instalacji elektrycznych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych.
2. Użytkownik ma obowiązek prawidłowej konserwacji punktów czerpalnych wody, spłuczek ustępowych, baterii łazienkowych i kuchennych oraz innych urządzeń powodujących przecieki wody oraz oszczędnego gospodarowania wodą.

#### **§ 8.**

O wystąpieniu uszkodzeń instalacji i urządzeń domowych, pojawieniu się zacieków i tworzeniu się grzyba domowego oraz w przypadku powstania awarii urządzeń gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i innych - użytkownik zobowiązany jest bezzwłocznie powiadomić odpowiednie służby( pogotowie ) oraz administrację Spółdzielni.

Aktualny wykaz telefonów tych służb znajduje się na tablicy ogłoszeń, na klatce schodowej.

#### **§ 9.**

Użytkownik zobowiązany jest do okresowego odnawiania swego lokalu mieszkalnego w trosce o należyty stan estetyczny. Obowiązki użytkownika w tym zakresie określa niniejszy regulamin.

#### **§ 10.**

1. Wszelkie "przeróbki" w lokalu mieszkalnym lub jakiegokolwiek zmiany konstrukcyjne, stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, loggii, wymiana okien, zakładanie krat itp. jest zabronione bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Nie wolno likwidować lub zabudowywać kratki wentylacyjnych w szczególności w kuchniach, łazienkach i wc.

#### **§ 11.**

1. Na okres zimy, użytkownicy lokali w budynkach winni zadbać o pomieszczenia przed utratą ciepła .
2. Użytkownikom lokali mieszkalnych zabrania się instalowania na dachu anten telewizyjnych, radiowych i innych bez pisemnej zgody Spółdzielni. W razie naruszenia tego zakazu Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami powstałych szkód.

#### **§ 12.**

Zabrania się suszenia bielizny i odzieży w oknach i na podwórkach.

#### **§ 13.**

Zabrania się przechowywania oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku: na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, z wyjątkiem wózków - wózków, rowerów, mebli i innych przedmiotów, powodujących nieestetyczny wygląd budynku i zagrożenie przeciwpożarowe.

#### **§ 14.**

1. Zabrania się ustawiania na terenach osiedlowych i w pomieszczeniach budynków, gołębników, innych urządzeń do prowadzenia hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt.

2. W zasobach Spółdzielni dopuszcza się trzymanie psów i kotów, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.

#### **§ 15.**

Wszelkie dostrzeżone przejawy uporczywego naruszania przepisów niniejszego regulaminu - mieszkańcy powinni zgłaszać administracji Spółdzielni.

#### **§ 16.**

1. Zabrania się zanieczyszczania terenów osiedli, klatek schodowych, korytarzy, i innych miejsc służących do ogólnego użytku.
2. Śmieci oraz inne odpadki należy wrzucać tylko do zbiorników do tego celu przeznaczonych - należy to czynić w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia zbiorników.
3. Zabrania się czyszczenia obuwia, trzepania wycieraczek, worków od odkurzacza itp. na korytarzach i klatkach schodowych oraz balkonach.

#### **§ 17.**

1. Parkowanie pojazdów motocyklowych i samochodów dopuszczalne jest tylko w miejscach wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji mieszkańców, zagrażać bezpieczeństwu i zakłócać spokoju. Zabrania się wjeżdżania na zieleńce, kwietniki i przejścia dla pieszych i zastawiania wejść do klatek schodowych i podjazdów do wiat śmietnikowych.
2. Na wszystkich drogach wewnątrzosiedlowych obowiązuje kierowców zachowanie szczególnej ostrożności, wynikającej z obowiązujących przepisów prawa drogowego.

#### **§ 18.**

Zabrania się wystawiania na terenach osiedlowych, ulicach i chodnikach – skrzynek i innych przedmiotów.

#### **§ 19.**

1. O należyty stan krzewów, drzew, trawników, placów gier i zabaw dla dzieci, znajdujących się na terenie osiedla winni dbać jego mieszkańcy..
2. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, placu zabaw, zieleńców i nasadzeń odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.

#### **§ 20.**

1. Piwnice są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego. Do każdego lokalu mieszkalnego przynależna jest tylko jedna piwnica. Wszystkie inne wolne pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w budynku przyznawane są odpłatnie (na zasadzie umowy najmu) wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
2. Pomieszczenia piwniczne winny być utrzymane w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu przeciwpożarowemu. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów pędnych, łatwopalnych, żrących, cuchnących i wybuchowych.
3. Zabrania się przechowywania w korytarzach piwnicznych różnego rodzaju przedmiotów.
4. Ze względów bezpieczeństwa zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w piwnicach motocykli ,skuterów i motorowerów.

#### **§ 21.**

Znajdujące się w piwnicach użytkowników wodomierze, główne zawory wodociągowe, gazowe i centralnego ogrzewania, a także drzwiczki wyciorowe winny być udostępnione przez użytkownika osobie upoważnionej przez Spółdzielnię bez zbędnej zwłoki.

#### **§ 22.**

Palenie tytoniu na klatkach schodowych, oraz używanie otwartego ognia w piwnicach jest zabronione.

#### **§ 23.**

Mieszkańcy budynku powinni dbać o pomieszczenia piwnic, wózkowni, suszarni oraz znajdujące się w nich urządzenia techniczne.

### **V POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE**

#### **§ 24.**

1. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest uiszczać w terminie opłaty za użytkowanie lokalu wg zasad określonych w Statucie.

#### **§ 25.**

Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego ma prawo korzystania z suszarni na bieliznę, jeżeli takowa znajduje się w budynku. Suszarniami dysponują wybrane przez mieszkańców osoby.

#### **§ 26.**

1. Mieszkańcy budynku mają obowiązek zachowania ciszy w godzinach nocnych od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.
2. W godzinach ciszy zabrania się w szczególności - głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego odbioru audycji radiowych i telewizyjnych, śpiewu, hałasowania lub innego zakłócania spokoju.

#### **§ 27.**

Kwiaty ustawiane na parapetach okiennych i na balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno się odbywać tak, aby woda nie przelewała się i nie przeciekała.

#### **§ 28.**

Trzepanie dywanów może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach do 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>.

#### **§ 29.**

Sposób korzystania z garaży określają szczegółowe zasady przydziałów i korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.

#### **§ 30.**

Uwagi dotyczące nieprzestrzegania niniejszego regulaminu należy zgłaszać bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni.

## CZEŚĆ DRUGA

### **VI OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW, PRZEGLĄDÓW I INNYCH CZYNNOŚCI WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH**

#### **§ 31.**

1. Przez naprawy w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć roboty konserwacyjne, przebudowę lub rozbudowę, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
2. Przez użytkownika w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć - osobę korzystającą z lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkującą lokal mieszkalny na zasadzie umowy najmu.

#### **§ 32.**

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali mieszkalnych, obejmują:
    1. Naprawy:
      - a. rur wodociągowych wspólnych, łącznie z zaworem głównym w lokalu mieszkalnym;
      - b. całości instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniem odbiorczym włącznie, bez gazomierza,
      - c. usuwanie nieszczelności instalacji gazowej z wyjątkiem aparatów gazowych.
      - d. przewodów elektrycznych do tablicy licznikowej - zadanie to nie obejmuje bezpieczników oraz instalacji i osprzętu wewnątrz lokalu;
      - e. pionów kanalizacyjnych bez krutek ściekowych i muszli ustępowych;
      - f. całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zarówno w budynku, jak i w lokalu;
      - g. przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całym długościach oraz zapewnienia im prawidłowego ciągu;
      - h. balkonów i logii wraz z obróbkami blacharskimi;
      - i. usuwanie zacieków powstałych w związku z nieszczelnością dachu, pionów kanalizacyjnych, wodociągowych oraz c.o.
    2. Okresowe przeglądy:
      - raz w roku kontrole szczelności całej instalacji gazowej łącznie z aparatami gazowymi, zarówno w budynkach, jak i w lokalach mieszkalnych oraz sprawność przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) – na całym ich długościach;
      - raz na 5 lat kontrole całej instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji;
      - raz na 5 lat kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku.
- Naprawy i przeglądy, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 1 i 2 - finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości lub obciążają koszty eksploatacyjne nieruchomości.

### **VII OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW MIESZKAŃ**

#### **§ 33.**

Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do :

1. natychmiastowego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, mieszczących się w zakresie opisanym w § 32 ust. 1 i 2;
2. udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.

#### **§ 34.**

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać mieszkanie w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, następujące naprawy, wymiany i odnowienia:
  1. naprawę wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia mieszkań, od głównych zaworów:
    - instalacji wodociągowych,
    - instalacji elektrycznej od licznika energii elektrycznej,
    - odpływów nieczystości płynnych na odcinku do pionów kanalizacyjnych,
    - wymianę gazomierza
  2. naprawę ścian, sufitów, malowanie i uzupełnianie ubytków tynku wewnątrz lokalu mieszkalnego;
  3. wymianę, naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej;
  4. naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu mieszkalnym, łącznie z wymianą tych urządzeń
  5. naprawę i wymianę podłóg, łącznie z podłożem
  6. malowanie lokalu
  7. naprawa i konserwacja domofonów należy do obowiązków członków chyba, że konserwację za odpowiednią odpłatnością przejęła wybrana firma,
  8. udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych wewnątrz lokalu mieszkalnego;
  9. uzupełnianie oszklenia drzwi i okien w lokalu;
  10. bieżącą konserwację balkonów, logii - malowanie wg kolorystyki uzgodnionej ze Spółdzielnią;
2. Przed rozpoczęciem prac wymienionych wyżej, a szczególnie prac określonych w § 10 pkt.1 użytkownik bezwzględnie obowiązany jest uzyskać warunki techniczne oraz pisemną zgodę od Spółdzielni na ich wykonanie. W żadnym wypadku nie wolno bez pisemnej zgody Spółdzielni:
  - włączać tylko do osobistego użytku pomieszczeń wspólnych lub ich części np. korytarzy,
  - dokonywania zmian samodzielnych napraw instalacji centralnego ogrzewania np. zmian ilości elementów w grzejnikach,
  - dokonywanie przeróbek i napraw instalacji gazowej,
  - dokonywanie zmian instalacji elektrycznej podtynkowej.

#### **§ 35.**

1. Koszty naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika.
2. W szczególnych przypadkach, po komisyjnym ustaleniu rozmiarów i przyczyny szkody, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o częściowym pokryciu kosztów naprawy tych uszkodzeń.
3. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie przez użytkowników obowiązków określonych w niniejszym regulaminie. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieuszczelnności aparatów gazowych - wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania roboty przez koncesjonowany zakład, po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do instalacji elektrycznej i przewodów kominowych.

#### **§ 36.**

Przepisy § 35 ust.1- 4 stosuje się również do lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadzie umowy najmu i do lokali użytkowych w przypadkach, gdy umowa najmu lokalu użytkowego nie określiła wzajemnych obowiązków w tym zakresie, odnoszących się do Spółdzielni i najemcy.

### **VIII ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA UŻYTKOWANE NA ZASADACH SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO I WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI ODRĘBNEJ LUB UMOWY NAJMU**

#### **§ 37.**

1. Przy sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa własności odrębnej przez jego posiadacza osobie prywatnej oraz przy zamianach indywidualnych - Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym a przejmującym lokal mieszkalny. Przejęcie lokalu następuje z zachowaniem ciągłości eksploatacyjnej. Spółdzielnia odbiera od stron stosowne oświadczenia.

#### **§ 38.**

1. Przy przejęciu mieszkania przez Spółdzielnię należy sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców, przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat za użytkowanie mieszkania, kwotę zadłużenia odlicza się z wkładu budowlanego, a w przypadku przewyższającym kwotę wkładu, różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

#### **§ 39.**

Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych. Koszt operatu pokrywa mieszkaniowiec.

#### **§ 40.**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "Mikołaj" dnia 21 grudnia 2009 r., **uchwałą nr 20/2009** i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Tracą moc poprzednie regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą dotyczące tej treści.