

**REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI
ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawa prawna: § 65 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże”
zwanej dalej Spółdzielnią.

§ 1

1. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, a także obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz wszystkich osób wspólnie z nimi zamieszkających lub stale przebywających w lokalu.
2. Niniejszy regulamin ma w stosownym zakresie zastosowanie zarówno do lokali mieszkalnych, jak i użytkowych, a także garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) użytkownika – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni bądź najemcę lokalu,
- 2) osoby zamieszkałe lub stale przebywające w lokalu – należy przez to rozumieć: użytkownika lokalu, osoby stale z nim zamieszkujące lub współpracujące, a w zakresie przepisów o charakterze porządkowym również ich czasowo przebywających gości i osoby stale świadczące w lokalu pracę bez względu na podstawę prawną ich zatrudnienia,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć: lokal mieszkalny oraz użytkowy, a w uzasadnionych przypadkach również garaż znajdujący się w zasobach Spółdzielni,
- 4) pomieszczeniach wspólnego użytku – należy przez to rozumieć: klatki schodowe, korytarze piwniczne, ogólnodostępne pomieszczenia gospodarcze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, wiatę rowerową, obszar ogrodu wewnętrznego, ciągi piesze, drogi, parkingi, itp.

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu zabezpieczenie i ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie użytkownikom lokali zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkania i współżycia.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dbałości o stan techniczny budynków w zakresie porządku i czystości i ich trwałego wyposażenia oraz o pomieszczenia wspólnego

użytku, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, ogólnodostępne pomieszczenia gospodarcze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, wiatę rowerową, obszar ogrodu wewnętrznego itp.

§ 5

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) Protokolarnego przekazania lokalu uprawnionemu użytkownikowi oraz jego protokolarnego odbioru w przypadku opuszczenia lokalu przez dotychczasowego użytkownika.
- 2) Dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami prawa.
- 3) Dokonywania naprawy lub wymiany przewodów instalacji oraz innych napraw stosownie do treści niniejszego Regulaminu.
- 4) Zapewnienie należytego stanu technicznego i sanitarnego budynków oraz ich otoczenia.
- 5) Usunięcia w trybie pilnym powstałych awarii, skutkujących stratami materialnymi dla Spółdzielni lub znaczącymi utrudnieniami dla jej członków i użytkowników lokali, jeśli usterka ta podlega naprawie przez Spółdzielnię.
- 6) Zapewnienia użytkownikom dogodnego poruszania się po ciągach komunikacyjnych pieszych i jezdnych na terenie Spółdzielni.
- 7) Wyposażenia budynków w numery administracyjne, właściwego oznakowania pomieszczeń wspólnych, pomieszczeń technicznych, dróg i terenów osiedlowych oraz dróg pożarowych.
- 8) Wyposażenia nieruchomości spółdzielczych w odpowiednie zbiorniki na odpady komunalne, w tym przeznaczone do segregacji odpadów, oraz utrzymania ich w należytym stanie sanitarno - porządkowym.
- 9) Zapewnienia dostawy mediów do lokali zgodnie z przepisami prawa.

§ 6

Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto do:

- 1) wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż., o ile przepisy tego wymagają,
- 2) zabezpieczenia oświetlenia klatek schodowych oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 3) dbałości o stan zieleni w ogrodzie wewnętrznym,
- 4) dokonywania okresowych dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku, jak pralnie, suszarnie itp.

III. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 7

1. Lokale w Spółdzielni mogą być użytkowane wyłącznie na cele zgodne ze swoim przeznaczeniem określonym w umowie lub przydziale, wszelkie zmiany należy uzgodnić ze Spółdzielnią.

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych należących do niego pomieszczeń oraz wykonywania napraw, konserwacji i remontów zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Użytkownik przystępujący do remontu ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o: czasie trwania remontu, zakresie planowanych prac oraz sposobie zabezpieczenia odpadów poremontowych, które zobowiązany jest składować i usunąć we własnym zakresie.
3. Prace remontowe o dużym stopniu hałasu można wykonywać w godzinach od 8.00 do 18.00.

§ 9

1. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w urządzenia techniczne budynku osobom przez Spółdzielnię nieupoważnionym.
4. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych, radiowych i telewizyjnych oraz innych o podobnym działaniu, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego i w sieci telefonicznej.
5. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego, przerabianie instalacji elektrycznej i podłączanie urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków bez pisemnej zgody Zarządu jest zabronione.
6. Celem zapobieżenia strat energii elektrycznej nie należy pozostawiać w pomieszczeniach wspólnego użytku i przynależnych piwnicach zapalonego światła.

§ 10

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest zgłoszenie Spółdzielni awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, niezwłocznie po ich wykryciu, niezależnie od przyczyny ich powstania oraz bez względu na to, kogo obciążają koszty ich naprawy.
2. Osoby nie przestrzegające zakazów i zaleceń wyrażonych w §9 w przypadku spowodowania awarii lub zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji i urządzeń, niezależnie od odpowiedzialności przewidzianej innymi przepisami, będą w tym zakresie obciążone kosztami ich usunięcia.
3. Koszty usunięcia szkód wyrządzonych w budynkach lub ich otoczeniu z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu odpowiedzialnego za szkodę.
4. Koszty usunięcia szkód wyrządzonych w lokalach sąsiednich (np. przez zalanie mieszkania położonego niżej) wynikłe z winy lub zaniedbania użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

§ 11

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła, tj. zapewnić odpowiednią regulację ogrzewania, uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.

2. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do oszczędności i minimalizacji strat ciepła w okresie trwania sezonu grzewczego.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien użytkownik zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym do Spółdzielni, która ma obowiązek niezwłocznego sprawdzenia reklamacji.
4. Remont lokalu zagrzybionego z winy użytkownika, m.in. wskutek nieracjonalnej gospodarki grzewczej, będzie wykonywany na jego koszt.

§ 12

1. Obowiązki związane z utrzymaniem czystości i porządku w budynkach, takie jak utrzymanie czystości klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych, mycie okien na klatkach schodowych i w bramach wykonywane są na zlecenie Spółdzielni na zasadach określonych przez Spółdzielnię w ośnośnych umowach.
2. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku otoczenia budynków i chodników wykonuje zatrudniony w Spółdzielni gospodarz domów.
3. Do obowiązków gospodarza domów należy w szczególności:
 - 1) sprząatanie chodników, ulic osiedlowych i terenu przylegającego do budynków,
 - 2) usuwanie śniegu i lodu z chodników, przejść dla pieszych, dojść i dojazdów do budynków oraz śmietników oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez posypywanie piaskiem,
 - 3) zbijanie lodu i usuwania błota pośniegowego przy drzwiach wejściowych do budynku oraz z chodników, schodów i zejść znajdujących się na terenie Spółdzielni,
 - 4) zgłaszanie do Administracji Spółdzielni uszkodzeń i awarii stwierdzonych podczas wykonywania prac porządkowych
 - 5) utrzymanie porządku w wiacie śmietnikowej.
4. Obowiązki związane z utrzymaniem zieleni i odpowiedniego stanu drzewostanu na terenie Spółdzielni wykonywane są na zlecenie Spółdzielni na zasadach określonych przez Spółdzielnię w ośnośnych umowach.

§ 13

Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych należy:

- 1) utrzymywanie mieszkania w należytym stanie czystości,
- 2) utrzymywanie czystości na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w bezpośrednim otoczeniu budynków,
- 3) przestrzeganie zakazu wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, odpadków, niedopałków itp.
- 4) wynoszenie śmieci i odpadków do śmietników i pojemników przeznaczonych na ten cel, usytuowanych na terenie Spółdzielni. W przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych, użytkownik obowiązany jest do uprzątnięcia zanieczyszczonej powierzchni.
- 5) zabrania się wyrzucania ciężkich i nietypowych przedmiotów do pojemników na śmieci. Przedmioty te powinny być składowane w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 14

1. Na balkonach nie należy przechowywać przedmiotów, które w jakikolwiek sposób zagrażają bezpieczeństwu użytkowników lokali lub osób postronnych.
2. Niedopuszczalne jest trwałe przechowywanie przez użytkowników w pomieszczeniach wspólnego użytku przedmiotów stanowiących ich własność, w szczególności takich jak: meble, wielkogabarytowy sprzęt gospodarstwa domowego, rowery, motocykle, wózki dziecięce itp., jeśli uniemożliwi to lub znacznie utrudni korzystanie z tych pomieszczeń przez pozostałe osoby uprawnione.

III. ZASADY KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU I BOKSÓW PIWNICZNYCH

§ 15

1. Każdy użytkownik lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni ma prawo korzystać z pomieszczeń wspólnego użytku w zakresie, w jakim nie ogranicza to uprawnień innych użytkowników.
2. Pomieszczenia wspólnego użytku przeznaczone są do używania przez wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub klatce schodowej, w obrębie której się znajdują.

§ 16

1. Zabronione jest samowolne zajmowanie pomieszczeń wspólnego użytku na cele inne niż wynikające z przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń.
2. Klucze do w/w pomieszczeń mogą mieć wszyscy użytkownicy uprawnieni do korzystania z nich, bądź jeden z nich upoważniony przez pozostałych.
3. Dbłość o czystość pomieszczeń wspólnego użytku należy do wszystkich korzystających z nich użytkowników.

§ 17

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Ze wspólnych pralni może korzystać każdy użytkownik w kolejności uzgodnionej z pozostałymi uprawnionymi do korzystania z pralni.
3. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie spowodować uszkodzenia.
4. Zabrania się korzystania z urządzeń pralni w celach zarobkowych.
5. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny.

§ 18

1. Boksy piwniczne przydzielane są łącznie z przydziałem mieszkania każdemu użytkownikowi do indywidualnego korzystania i przeznaczone do przechowywania przedmiotów z zastrzeżeniem pkt. 2.
2. Zabrania się składowania w boksach piwnicznych materiałów wybuchowych, łatwopalnych, cuchnących, żrących i niebezpiecznych. Nie wolno w nich także przechowywać motocykli, motorowerów, skuterów i motorynek.

3. Bez zgody Spółdzielni nie wolno wzajemnie zamieniać przydzielonych boksów piwnicznych.
4. Użytkownik obowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w przydzielonym boksie piwnicznym, a także udostępniać go służbom Spółdzielni w celu przeprowadzenia robót remontowych przebiegających przez niego instalacji, bądź znajdujących się w nim urządzeń technicznych.

§ 19

Zabrania się wchodzenia i korzystania z pomieszczeń piwnicznych, w których znajdują się urządzenia ciepłownicze, przyłącza wody itp.

§ 20

Ze względów bezpieczeństwa zabrania się używania w pomieszczeniach ogólnodostępnych urządzeń gazowych.

§ 21

1. W domach wyposażonych w domofony lokatorzy winni posiadać klucze do drzwi wejściowych i przestrzegać zamykania drzwi przez całą dobę.
2. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane celem zachowania bezpieczeństwa i porządku, a klucze do nich powinny znajdować się w posiadaniu każdego użytkownika.

IV. BEZPIECZENSTWO POŻAROWE I BUDOWLANE

§ 22

Użytkownicy, osoby z nimi zamieszkałe oraz stale przebywające z lokalu, obowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zaś:

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić:
 - 1) Straż Pożarną, tel. 998
 - 2) Policję, tel. 997
 - 3) Administrację Spółdzielni,oraz przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – zabrania się gromadzenia rzeczy na klatkach schodowych i korytarzach, zastawiania korytarzy i przejść piwnicznych oraz wykonywania dodatkowych przegród i drzwi.
3. W piwnicach, garażach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych.
4. Surowo zabrania się używania otwartego ognia oraz palenia tytoniu w pomieszczeniach wspólnego użytku, w garażach oraz w piwnicach.
5. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do budynków, wjazdów na teren Spółdzielni i wjazdów do garaży.

6. Każdy użytkownik zobowiązany jest do używania sprzętu elektromechanicznego lub urządzeń pod napięciem w taki sposób, aby przez nieuwagę lub lekkomyślność nie spowodować pożaru.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

§ 23

1. Każdego użytkownika lokalu spółdzielczego powinna cechować kultura osobista, uprzejmość, życzliwość i okazywanie pomocy pozostałym użytkownikom.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22.00 – 6.00, jej zakłócanie stanowi poważne naruszenie obowiązków użytkownika i jego współmieszkańców wobec Spółdzielni.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscu do tego przeznaczonym. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, takie jak brudzenie ścian, niszczenie elewacji oraz klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice (za szkody materialne rodzice ponoszą odpowiedzialność finansową).

§ 24

1. Obowiązuje zakaz używania powyżej 3 minut w bezpośredniej bliskości budynków silników spalinowych w celach kontrolnych, naprawczych lub podczas postoju.
2. Mycie samochodów na podwórzu przed budynkami Spółdzielni jest zakazane.

§ 25

1. Zabrania się dokonywania zabudowy korytarzy bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się zajmowania pomieszczeń wspólnego użytku bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni wydanej pod warunkiem uzyskania przez zainteresowanego pisemnej akceptacji co najmniej 80% osób uprawnionych do korzystania z przedmiotowego pomieszczenia.
3. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni, aby w przypadku dewastacji wspólnego mienia Spółdzielców kosztami usunięcia szkody obciążyć jej sprawcę.

§ 26

1. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt jest dozwolone, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu, ani nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zapewnić im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników lokali i innych osób przebywających na terenie Spółdzielni, psy należy wyprowadzać z mieszkania na smyczy i w kagańcu.
3. Zabrania się wyprowadzać psy na teren osiedlowego ogrodu, wszyscy lokatorzy mogą natomiast korzystać w tym celu z zamkniętego wybiegu dla psów znajdującego się w obrębie Spółdzielni.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, w tym na terenie osiedlowego ogrodu, odpowiadają ich posiadacze.
5. Na terenie Spółdzielni zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych, w szczególności kur, gołębi, itp.

6. O każdym przypadku choroby zakaźnej wśród zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.
7. Zabrania się dokarmiania dzikiego ptactwa poprzez wykładanie karmy na parapetach i balkonach.

§ 27

1. Motocykli, skuterów, motorowerów oraz rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach piwnicznych.

§ 28

Reklamy i szyldy mogą być instalowane na budynkach Spółdzielni po uprzednim otrzymaniu pisemnego zezwolenia Zarządu Spółdzielni.

§ 29

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących gospodarza domu, służb Spółdzielni i Administracji Spółdzielni należy do Zarządu Spółdzielni.

§ 30

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do informowania użytkowników o bieżących wydarzeniach oraz terminach czynności kontrolnych (np. przegląd budynku) lub technicznych (np. usunięcie awarii) i innych poprzez umieszczenie odpowiedniej informacji w klatkach schodowych lub podanie jej do wiadomości bezpośrednio zainteresowanemu.
2. Niedopuszczalne jest samowolne przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian lub drzwi wejściowych budynków. Usuwanie ich należy do obowiązków gospodarza domów.

§ 31

1. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby z nim zamieszkałe oraz stale przebywające w lokalu.
2. W stosunku do osób wskazanych w ust. 2, jak również naruszających przepisy ustawy z dnia 20 maja 1971 r. *Kodeks wykroczeń* mogą zostać skierowane do właściwych organów wnioski o ukaranie.

V. PRZEPISY ODRĘBNE DLA LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 32

1. Użytkownik – najemca prowadzący w lokalu spółdzielczym działalność gospodarczą obowiązany jest prowadzić działalność o charakterze wskazanym w umowie, wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Użytkownik, któremu przysługuje do lokalu tytuł prawny inny niż wynikający z umowy najmu, zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na rozpoczęcie danego typu działalności gospodarczej oraz pisemną zgodę Zarządu na jego zmianę.

§ 33

1. Użytkownik lokalu może wykonać prace adaptacyjne niezbędne do wykonywania działalności danego rodzaju po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Koszty adaptacji pokrywa użytkownik i nie podlegają one zwrotowi przez Spółdzielnię, chyba że przed ich rozpoczęciem uzyska on pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na zwrot poniesionych kosztów, z określeniem terminu i sposobu ich zwrotu.
2. Użytkownik obowiązany jest do utrzymywania lokalu i pomieszczenia do niego przynależnego w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w tym przestrzegać przepisów BHP i bezpieczeństwa pożarowego, dbać i chronić przed dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku.
3. Po zakończeniu okresu użytkowania, użytkownik zobowiązany jest opróżnić lokal, odnowić, wymienić lub naprawić urządzenia zniszczone lub pokryć koszty odnowienia i naprawy lub wymiany wyposażenia oraz przekazać lokal Spółdzielni protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 34

1. Użytkownicy lokali użytkowych winni zorganizować swoją działalność w taki sposób, by nie zagrażała ona bezpieczeństwu ani nie zakłócała spokoju innych użytkowników, w szczególności mieszkańców osiedla.

§ 35

Użytkownicy lokali użytkowych mają obowiązek stosować się do przepisów niniejszego regulaminu w takim samym zakresie, jak mieszkańcy osiedla oraz użytkownicy garaży.

VI. UŻYTKOWANIE GARAŻY

§ 36

Użytkownicy garaży zobowiązani są:

- 1) korzystać z garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) zapewnić prawidłowe funkcjonowanie wentylacji,
- 3) utrzymywać porządek i czystość w najbliższym otoczeniu garażu,
- 4) nie dokonywać zmian naruszających konstrukcję garażu bez zgody Zarządu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 37

KOPIA

Każdy użytkownik lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, przed objęciem tego lokalu, potwierdza własnoręcznym podpisem w protokole zdawczo-odbiorczym znajomość niniejszego regulaminu i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

§ 38

Użytkownicy lokali obowiązani są zapoznać z treścią niniejszego regulaminu wszystkie osoby zamieszkałe lub stale przebywające w lokalu.

§ 39

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.03.17 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jan Suchanek