

## **REGULAMIN**

### **UŻYWANIA LOKALI, PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MEDYK”**

---

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie delegacji zawartej w § 53 ust. 1 pkt. 9 Statutu Spółdzielni i określa zasady używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej "MEDYK" w Lublinie.

##### **§ 2**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkich członków i mieszkańców i mają na celu właściwą ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków Spółdzielni 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.).

##### **§ 3**

1. W wypadku 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 Spółdzielni ma prawo zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i zażądać 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).

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

##### **§ 4**

Spółdzielnia ma obowiązek:

- 1) w zakresie utrzymania budynków i ich otoczenia:

- a) protokolarnego przekazywania lokali do użytku członkom Spółdzielni lub najemcom lokali,
  - b) w przypadku prowadzenia budowy lub remontów – wyegzekwowania od wykonawców usunięcia stwierdzonych wad budowlanych w sposób i terminach określonych umowami i przepisami k.c.,
  - c) dokonywania przeglądów technicznych budynków w zakresie i terminach określonych przepisami prawa budowlanego,
  - d) dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnych takich jak: wejścia do klatek schodowych, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, 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,
  - h) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic,
  - i) zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych,
  - j) oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych,
  - k) oznakowania zaworów odcinających pionów wodne,
  - ł) zapewnienie właściwego ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych, oraz dostawy do mieszkań wody, energii elektrycznej i gazu,
  - l) wyposażenie nieruchomości Spółdzielni w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości oraz utrzymywanie pomieszczeń na te pojemniki w należytym stanie sanitarnym,
  - m) zapewnienie mieszkańcom swobodnego dostępu do budynków i lokali,
  - n) protokolarnego odbioru mieszkań od członków Spółdzielni i najemców lokali.
- 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 instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu,
  - c) naprawy instalacji centralnego ogrzewania,
  - d) naprawy urządzeń znajdujących się w lokalach, z których użytkownik bezpośrednio nie korzysta, np. kranów przelotowych na głównych przewodach wodociągowych,

- e) naprawy pionów i poziomów kanalizacyjnych,
- f) naprawy instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do lokalu.

## **Obowiązki członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali**

### **§ 5**

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

### **§ 6**

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

### **§ 7**

Członkowie Spółdzielni i najemcy lokali są zobowiązani do:

- 1) utrzymywania zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych w należyтым stanie sanitarnym i estetycznym oraz wykonywania prac konserwacyjnych w lokalach polegających na:
  - a) wymianie względnie naprawie wszelkich urządzeń zamontowanych na instalacji wodociągowej za zaworem odcinającym (uszczelki, płuczki, syfony i urządzenia pomiarowe itp.),
  - b) wymianie lub naprawie urządzeń gazowych za zaworem odcinającym (kuchenki, palniki, piecyki, uszczelki itp.),
  - c) wymianie zamontowanych na grzejnikach zaworów termostatycznych, głowic i podzielników,
  - d) wymianie i legalizacji ciepłomierza przynależnego do danego lokalu,
  - e) naprawie instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych w lokalu (wyłączników, gniazdek, bezpieczników, itp.),
  - f) uzupełnieniu oszklenia okien i drzwi w lokalu,
  - g) naprawie lub wymianie okuć, zamków, itp.,
  - h) usunięciu zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu.

- i) zapobiegania przeciekom urządzeń, które mogłyby stwarzać niebezpieczeństwo zalania lokali,
  - j) zapobiegania uszkodzeniom plomb założonych przez Spółdzielnię na wodomierzach; w przypadku uszkodzenia plomb Spółdzielnia ma prawo obciążyć członka lub najemcę lokalu pełnymi kosztami stwierdzonego w okresie rozliczeniowym w całym budynku niedoboru wody,
  - k) korzystania z urządzeń kanalizacyjnych zgodnie z przeznaczeniem, w sposób zapobiegający ich zatkaniu,
  - l) odnawiania lokalu,
  - m) usuwania na własny koszt wszelkich uszkodzeń powstałych z winy członka,
  - n) udostępniania zajmowanego lokalu, jeśli jest to niezbędne do przeprowadzenia koniecznych prac inżyniersko-technicznych tj. przeglądów, konserwacji, remontu, modernizacji budynku, jego części lub wyposażenia poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia bądź instalacje,
  - o) wykonania na własny koszt prac inżyniersko-technicznych opisanych w punkcie n) niniejszego paragrafu. W przypadku nieudostępnienia zajmowanego lokalu w żadnym z co najmniej dwóch terminów wyznaczonych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia jest zobowiązana wyznaczyć przynajmniej jeden z terminów wzmiankowanych czynności, tak aby istniała możliwość indywidualnego określenia terminu dogodnego dla Członka Spółdzielni lub najemcy, a powiadomienie o co najmniej jednym terminie zostanie dostarczone do skrzynki pocztowej Członka Spółdzielni lub najemcy.
- 2) utrzymywania porządku i czystości na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych. Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej zleci sprzątanie osobie trzeciej na koszt użytkowników lokali uchylających się od tego obowiązku,
  - 3) utrzymywania w czystości drzwi wejściowych do zajmowanego lokalu od strony klatki schodowej (korytarza) i usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przed drzwiami do lokali,
  - 4) 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,
  - 5) niezwłocznego informowania Zarządu Spółdzielni o poważniejszych awariach instalacji i urządzeń w zajmowanym lokalu – pod rygorem odpowiedzialności za szkody, które mogą wynikać wskutek tych awarii,
  - 6) zachowania porządku i czystości w pomieszczeniach pralni w przypadku korzystania z tych pomieszczeń,
  - 7) odnawiania i naprawy w lokalach zaliczone do obowiązków lokatora mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko na koszt

zainteresowanego.

## § 8

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,
- 3) używanie otwartego ognia (w tym palenie papierosów) w piwnicach, pralniach, suszarniach i na klatkach schodowych,
- 4) przechowywanie w piwnicach, garażach, pralniach, suszarniach oraz na balkonach materiałów łatwopalnych,
- 5) przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
- 6) samowolne instalowania anten radiowych i telewizyjnych na dachach, jak również wchodzenie na dachach budynków i budynkach,
- 7) samowolne instalowanie reklam, w tym również umieszczanie ich na balkonach,
- 8) wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony,
- 9) podlewanie kwiatów na balkonach bez upewnienia się, że nie ulegną zalaniu elewacja budynku oraz balkony i okna na niższych piętrach,
- 10) wyrzucanie śmieci i odpadków poza przeznaczonymi do tego pojemnikami,
- 11) pozostawiania przedmiotów o dużych rozmiarach (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, itp.) poza miejscem wyznaczonym przez Spółdzielnię,
- 12) składowania przedmiotów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pralniach i suszarniach,
- 13) niszczenia zieleni i związanych z nią urządzeń Spółdzielni (kosze, ławki, itp.),
- 14) korzystania z pomieszczeń wspólnych (pralni, suszarni, itp.) w celach zarobkowych,
- 15) samowolne nasadzanie zieleni, w szczególności drzew wysokich, bez uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni w celu uwzględnienia infrastruktury podziemnej dostarczającej wszelkie media oraz zapobieżenia niszczeniu ciągów pieszych i jezdnych. W razie zaistnienia takiej sytuacji Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” usunie nasadzenia na koszt osoby naruszającej zakaz.

## **Zasady rozliczeń z tytułu ulepszeń i dodatkowego wyposażenia lokali**

## § 9

Dokonywanie przeróbek lokali polegających w szczególności na wstawianiu lub rozbieraniu ścianek działowych, przebudowie /zabudowie/ balkonów, zakładaniu krat, wymianie okien i drzwi wejściowych do lokali, instalowanie dodatkowych kranów, wanien, itp. wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

## § 10

1. Dokonane przez członka w zajmowanym lokalu, na jego koszt, ulepszenia oraz dodatkowe wyposażenie tego lokalu nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego oraz przekazania tego lokalu w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni – Spółdzielnia może dokonać rozliczenia z byłym członkiem z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu wg wartości tych nakładów określonych przez Spółdzielnię z daty zwrotu lokalu, jeśli:
  - członek uzyskał wcześniej zgodę Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie lokalu,
  - Spółdzielnia uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym lub estetycznym.
3. Jeśli nie zachodzą określone w ust. 2 warunki do rozliczenia poniesionych przez członka nakładów ze Spółdzielnią, członek może zabrać, za zgodą Spółdzielni, dokonane ulepszenia lub elementy dodatkowego wyposażenie lokalu pod warunkiem doprowadzenia stanu technicznego opuszczanego lokalu do stanu z dnia przejścia tego lokalu od Spółdzielni.
4. W przypadku zamiany mieszkań lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mogą być dokonywane wyłącznie między zainteresowanymi stronami, bez udziału Spółdzielni.

## **Zasady współżycia mieszkańców**

### **§ 11**

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) powodowania długotrwałej pracy silników samochodowych i innych pojazdów po wjeździe do garażu,
  - g) parkowania samochodów i innych pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi, w tym także na drogach dojazdowych do budynków,
  - h) 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,
  - i) przechowywania motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów i wózków na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i w innych

z dnia 5 czerwca 2014r.

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, froterek, itp., wykonywania prac remontowych.

## § 12

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

## § 13

1. W lokalach mieszkalnych dopuszczalne jest trzymanie psów i kotów o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju.
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 sprzątania po psach oraz zasad ich wyprowadzania.

## § 14

Jeżeli członek Spółdzielni (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 takiego członka odszkodowania za wyrządzone szkody.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą 8/2014 Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie z dnia 05-06-2014r.

Sekretarz

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

Rady Nadzorczej