

**REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ
„OAZA” W LUBLINIE
ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASAD ZACHOWANIA
OBOWIĄZUJĄCYCH MIESZKAŃCÓW.**

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki oraz uprawnienia Spółdzielni i użytkowników lokali.

§ 2

2. Ilekczo w regulaminie jest mowa o:

- a. **użytkownika** - należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni bez względu na status prawny posiadanego lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- b. **wszystkich zamieszkałych osobach** - należy przez to rozumieć: użytkownika lokalu, jego rodzinę, osoby wspólnie zamieszkujące, gości i podnajemców,
- c. **lokalu** - należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (np. piwnica, garaż i inne),
- d. **pomieszczeniach wspólnego użytku** - oznacza to: klatki schodowe, korytarze, wózkownie, rowerownie, windy, pomieszczenia licznikowe, itp.

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę zasobów Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienia warunków prawidłowego zachowania mieszkańców.
2. Użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu również za wszystkie zamieszkałe w lokalu osoby, przebywające w nim stale lub czasowo.
- 3.

**II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE
TECHNICZNYM BUDYNKÓW, POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ
URZĄDZEŃ I INSTALACJI.**

Obowiązki Spółdzielni:

§4

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazywania lokali użytkownikom.
2. Wygzekkwowania od wykonawcy usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budowy lub wad budowlanych powstałych w okresie gwarancyjnym budynku.
3. Dokonywania napraw zawartych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „OAZA” i jej mieszkańców w zakresie remontów i napraw. „
4. Dbania o stan techniczny i sanitarny budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, kabiny wind, korytarze piwniczne, wózkownie, rowerownie, piaskownice, place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami.
5. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojść do budynków i mieszkań.
6. Zapewnienia budynkom odpowiednich zbiorników na odpady komunalne w tym również przeznaczonych na segregację odpadów oraz utrzymania ich w należytym stanie sanitarno - porządkowym.

7. Wyposażenia budynków w numery administracyjne, właściwe oznakowanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, pomieszczeń technicznych, dróg i terenów osiedlowych oraz dróg pożarowych.
8. Zabezpieczenia właściwego ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych oraz interweniowania u właściwych dostawców w przypadkach zaistnienia przerw w dostawach wody, gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej.
9. Przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku,
10. Umieszczenia na klatkach schodowych tablic informacyjnych z wykazem aktualnych telefonów kontaktowych i alarmowych.

Obowiązki i prawa użytkowników lokali

§ 5

1. Lokale w Spółdzielni mogą być używane wyłącznie na cele zgodne ze swoim przeznaczeniem określonym w umowie lub przydziale, w przeciwnym razie zmianę należy uzgodnić ze Spółdzielnią.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację lokalu i przydzielonych pomieszczeń (garaże, piwnice) oraz dokonywać napraw i remontów w zakresie ustalonym w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „OAZA” i jej mieszkańców w zakresie remontów i napraw”.
3. W przypadku stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie przeprowadzić na własny koszt remont lub dezynsekcję.
4. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego ma obowiązek każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób w nim zamieszkujących. Stosowne oświadczenie o zmianie ilości zamieszkałych osób należy dostarczyć w ciągu 7 dni od zaistnienia zmiany.
5. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu oraz krat wymaga zgody Spółdzielni,
7. Montaż krat na zewnątrz okien i loggi, wymaga zgłoszenia do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, po uzyskaniu wcześniejszej zgody Spółdzielni, która określi warunki ewentualnego ich montażu.
8. Montaż klimatyzatorów, sygnałów alarmowych, reklam, wymaga pisemnej zgłoszenia do Spółdzielni i uzyskania indywidualnej zgody na ich zamontowanie, która określi warunki ewentualnego ich montażu.
9. Trwała zabudowa balkonów wymaga zgody Spółdzielni.

Bezpieczna eksploatacja i właściwe utrzymanie zasobów

§ 6

1. W przypadku dostarczania do zajmowanego lokalu mebli, materiałów, itp., należy zwrócić uwagę na to, aby przy dostawie nie nastąpiło uszkodzenie chodników lub zieleni, a przy noszeniu przedmiotów nie uszkodzono klatki schodowej i dźwigu.

Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu lub inne osoby w nim zamieszkałe są zobowiązane oczyścić teren i klatkę schodową, windy, przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu.

2. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych mebli, rowerów, wózków i innych rzeczy uniemożliwiających swobodną komunikację lub mogących stać się źródłem zagrożenia BHP.
3. Zabrania się samowolnego manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy zaworach centralnego ogrzewania w pionach i w rozdzielaczach c.o., przy instalacji gazowej, wodno - kanalizacyjnej, znajdujących się na klatkach

- schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
4. Zabrania się dokonywania przeróbek instalacji: gazowej, c.o., wodociągowo – kanalizacyjnej, elektrycznej, przewodów kominowych, wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych przez osoby nie posiadające uprawnień zawodowych .
 5. W przypadku zaistnienia zakłóceń w dopływie prądu elektrycznego, wody, gazu lub energii cieplnej, należy niezwłocznie powiadomić o tym Administrację Spółdzielni, a po godzinach pracy lub w dni świąteczne Pogotowie techniczne.
 6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór na instalacji gazowej w łazience lub kuchni, przewietrzyć mieszkanie przez szerokie otwarcie okien, a jeżeli tego wymaga konieczność - zawór przy gazomierzu i zawiadomić niezwłocznie pogotowie gazowe i Administrację Spółdzielni.
 7. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania piecyka gazowego, kuchenki gazowej, zakłóceń w wentylacji względnie ciągu przewodu spalinowego w łazience lub kuchni, należy niezwłocznie zgłosić powyższe w Administracji Spółdzielni lub specjalistycznej firmie.
 8. Nie wolno zasłaniać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w łazienkach i kuchniach – zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla. Wyżej wymienione kratki powinny być okresowo czyszczone. Ponadto zabrania się montowania w łazienkach i kuchniach drzwi pozbawionych otworów wentylacyjnych a także wentylatorów mechanicznych w zbiorczych przewodach wentylacyjnych.
 9. Nie wolno zmniejszać kubatury łazienki przez zabudowy trwałe lub tymczasowe.
 10. Z urządzeń gazowych należy korzystać w sposób określony odnośnymi przepisami (każdy użytkownik z chwilą podpisania umowy z dostawcą gazu otrzymuje szczegółowe w tym zakresie przepisy oraz instrukcje korzystania z urządzeń).
 11. W mieszkaniach, w których zostały wymienione okna na nowe, należy zapewnić stały dopływ powietrza niezbędnego do potrzeb wentylacji grawitacyjnej, montując w oknach specjalne nawiewniki, wymagane przepisami prawa. Należy o tym pamiętać szczególnie w czasie użytkowania urządzeń gazowych (kuchenka i piecyk), aby uniknąć niebezpieczeństwa zatrucia.
 12. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w pomieszczeniach wspólnego użytku i przynależnych do lokalu piwnicach zapalonych punktów oświetleniowych.
 13. Zabrania się włączania na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych (blokowania wyłączników światła przez wkładanie obok przycisków zapalek, gwoździ itp.).
 14. W piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetleniowych ani gniazd oraz używać żadnych urządzeń elektrycznych.
 15. Zabrania się otwierania włazów dachowych i wychodzenia na połąć dachową oraz instalowania na dachach jakichkolwiek urządzeń bez zgody Spółdzielni. (np. anten, klimatyzatorów).
 16. Osoby nie przestrzegające powyższych zakazów i zaleceń w przypadku spowodowania awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji i urządzeń, niezależnie od ponoszonej odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi przepisami, będą w tym zakresie obciążane kosztami ich usunięcia.

§ 7

1. Na okres zimy użytkownicy mieszkań mają obowiązek zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła tj. zapewnić odpowiednie ogrzewanie i przewietrzanie oraz dokonać zabezpieczenia okienek piwnicznych.
2. Celem racjonalnego oszczędzania energii cieplnej w mieszkaniu należy korzystać z zamontowanych na grzejnikach zaworów grzejnikowych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) grzejnik nie powinien być zasłonięty,
 - b) głowica termostatyczna aby mogła właściwie oceniać temperaturę w pomieszczeniu, musi być swobodnie „opływana” powietrzem cyrkulującym w pomieszczeniu tzn. nie może być

- zasłonięta, przykryta czy zabudowana,
- c) wietrzenie pomieszczeń w sezonie grzewczym powinno być krótkie i intensywne, w tym czasie należy ustawić pokrętko głowicy termostatycznej w położeniu „0”.

§ 8

1. Urządzenia techniczne w mieszkaniu winny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zawory czerpalne winny być zawsze dokręcone do wyczuwalnego oporu celem zabezpieczenia mieszkań przed ich zalaniem.
3. Wszelkie przecieki płuczek i zaworów czerpalnych należy niezwłocznie usuwać.
4. Muszlę klozetową eksploatować zgodnie z przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do niej śmieci, kości, szmat, gruzu, obierzyn i innych przedmiotów stałych.
5. Kratki odpływowe pod wannami i brodzikami winny być co pewien czas starannie oczyszczane tak, aby zapewniały właściwy odpływ wody.
6. Zabrania się wykonywania trwałej zabudowy pionów wodociągowo - kanalizacyjnych i gazowych.
7. Zabrania się przechowywania i używania w lokalach butli gazowych na propan-butan.

§ 9

1. O wszelkich uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, których naprawa nie mieści się w obowiązkach użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni lub Pogotowie techniczne.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy użytkownika bądź osób wspólnie z nim zamieszkujących (np. zalanie mieszkania), pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik danego mieszkania.

§ 10

Ze względu na bezpieczeństwo ogółu mieszkańców i troskę o zasoby Spółdzielni, każdy z użytkowników lokalu zobowiązany jest w razie wystąpienia takiej potrzeby umożliwić służbom Spółdzielni wejście do lokalu i udzielić stosownych informacji o możliwości kontaktu ze sobą.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI ZASOBÓW ZARZADZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ.

§ 11

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku jak: wózkownie, rowerownie, pomieszczenia wind, korytarze itp. oraz do przestrzegania i dbania o czystość na zewnątrz budynków.
2. Surowo wzbronione jest wyrzucanie przez okna niedopałków papierosów, jedzenia i innych przedmiotów oraz wykładanie na parapetach okiennych pożywienia dla ptaków, a to ze względu na brudzenie przez nie elewacji budynków lub ubrań przechodniów. Dokarmianie ptaków jest możliwe tylko w okresie zimowym. Służą do tego celu tylko i wyłącznie specjalnie przygotowane karmniki ustawione na zieleńcach zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia segregacji odpadów komunalnych.
4. Odpady komunalne należy wynosić do pojemników na śmieci w altanach śmietnikowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o selektywnej zbiórce odpadów i Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.
5. Zabrania się wysypywania śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach.
6. Zabrania się gromadzenia w altanach śmietnikowych przedmiotów wielkogabarytowych (zużyte meble, urządzenia itp.) oraz gruzu i innych odpadów po remoncie, których miejsce składowania oraz sposób wywozu należy uzgodnić z Administracją Spółdzielni zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.

7. Zabrania się mycia, malowania, itp. oraz wykonywania napraw pojazdów mechanicznych w wielostanowiskowych garażach samochodowych.

§ 12

1. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych - na trzepakach w dni robocze w godzinach od 7.00 do 21.00; w niedziele i dni świąteczne trzepanie jest zabronione.
2. Zabrania się trzepania dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżniania pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, loggiach i klatkach schodowych.

§13

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach, klatkach schodowych winno być tak wykonywane, aby strugi wody z ziemią nie spływały po elewacji i nie brudziły niżej położonych okien, balkonów, loggii oraz ścian. Zabrania się umieszczania skrzynek z kwiatami na parapetach zewnętrznych.
2. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do usuwania zalegającego śniegu z balkonów, loggi, tarasów, parapetów zaokiennych.
3. Zabrania się montażu suszarek poza obrębem balustrady balkonowej.
4. Na balkonach, loggiach i tarasach zabrania się grillowania.
5. Zabrania się niszczenia zieleńców, kwietników, drzew, krzewów, urządzeń zabawowych oraz innych urządzeń osiedlowych jak: ławki, kosze parkowe na śmieci, altany śmietnikowe itp.
6. Wszelkie nasadzania drzewek i krzewów na terenie zasobów Spółdzielni, winny odbywać się w porozumieniu z Administracją Spółdzielni.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 14

1. Wszyscy użytkownicy i wszystkie zamieszkałe w lokalu osoby obowiązane są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy :
 - zawiadomić służby ratunkowe pod ogólnym telefonem alarmowym nr 112
 - zaalarmować straż pożarną tel. 998,
 - zawiadomić Policję tel. 997,
 - zawiadomić Pogotowie Ratunkowe tel. 999,
 - zawiadomić pogotowie gazowe tel. 992,
 - zawiadomić pogotowie energetyczne tel. 991,
 - zawiadomić Administrację Spółdzielni,
 - przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.
3. Ponadto surowo zabrania się :
 - gromadzenia rzeczy na klatkach schodowych i korytarzach,
 - przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących,
 - używania otwartego ognia,
 - palenia papierosów na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach, windach i wszystkich pomieszczeniach ogólnego użytku.
4. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do budynków i altan śmietnikowych, wyznaczonych miejsc postojowych, wyjazdów i zjazdów do garaży.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE PRAWIDŁOWEGO ZACHOWANIA WSZYSTKICH ZAMIESZKAŁYCH OSÓB NA TERENACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 15

1. Warunkiem prawidłowego zachowania wszystkich mieszkańców zamieszkujących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię jest wzajemna pomoc, tolerancja i nie zakłócanie spokoju. Obowiązkiem mieszkańców jest unikanie sytuacji konfliktowych i przejawianie zyczliwego stosunku do współmieszkańców.
2. W godzinach 22.00 - 6.00 obowiązuje cisza nocna i wszelkiego rodzaju zakłócanie jej w sposób rozmyślny jest zabronione.
3. Aparatów radiowych, telewizyjnych i sprzętu nagłaśniającego nie należy nastawiać zbyt głośno, a po godz. 22.00 należy je obowiązkowo ściszyć.
4. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z budynku innym użytkownikom.
5. Dzieci powinny się bawić na terenach i placach zabaw przeznaczonych do tego celu. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak brudzenie ścian, wchodzenie na dachy, niszczenie lamperii, klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji tak w budynkach, jak i na placach zabaw oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice lub osoby pod których opieką dzieci się znajdują.
6. Za bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw, alejkach, terenach zielonych odpowiedzialni są ich rodzice lub osoby pod których opieką dzieci się znajdują.
7. Zabrania się załatwiania potrzeb fizjologicznych na terenach zielonych Spółdzielni, altanach śmietnikowych oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku (takich jak piwnice, garaże, wózkownie, rowerownie, windy, klatki schodowe itp.)
8. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych i korytarzach piwnicznych, garażach, windach, itp.
9. Ewentualne spory dotyczące naruszenia zasad współżycia społecznego przez użytkowników może rozstrzygać Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. Zwierzęta domowe, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak aby:
 - nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt,
 - nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
 - nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do użytku publicznego,
 - nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej przez wycie, szczekanie albo inne głośne zachowanie.
2. Psy, ze względu na bezpieczeństwo ludzi, a szczególnie dzieci oraz ze względu na szkody i zanieczyszczenia dokonywane przez nie na zieleniach, chodnikach, klatkach schodowych i placach zabaw wewnątrzsiedlowych winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu.
3. Obowiązuje surowy zakaz wyprowadzania psów, kotów i innych zwierząt domowych do piaskownicy.
4. Właściciele zwierząt są zobowiązani do sprzątania nieczystości, które zwierzęta pozostawiają po sobie- zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.
5. Zabrania się hodowli kotów i innych zwierząt domowych w pomieszczeniach piwnicznych. Dokarmianie dzikich zwierząt może odbywać się tylko i wyłącznie w okresie zimowym w specjalnie przygotowanych miejscach na terenie należącym do zasobów Spółdzielni.

6. Zwierzęta domowe poruszające się bez opieki będą traktowane jak bezpańskie i mogą być odławiane oraz wywożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt.

VI. PRZEPISY OGÓLNE

§ 17

Celem zachowania bezpieczeństwa i porządku oraz zabezpieczenia mienia prywatnego i spółdzielni przed kradzieżą lub uszkodzeniem należy zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych jak również do korytarzy piwnicznych.

§ 18

Korzystający z dźwigów osobowych (wind) winni przestrzegać instrukcji użytkowania tych urządzeń. Wszelkie zauważone usterki w działaniu wind winny być natychmiast zgłaszane do serwisu (tel. ogłoszeniowy w windach) lub w Administracji Spółdzielni.

§ 19

Każdorazowe umieszczenie reklamy lub szyldu reklamowego w zasobach Spółdzielni musi być uzgodnione z Administracją Spółdzielni.

§ 20

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Administracja Spółdzielni może stosować pisemne upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu Administracja Spółdzielni może kierować do właściwych organów wnioski o ukaranie winnych.

§ 21

Regulamin niniejszy jest do wglądu w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni www.sbmoaza.pl.

§ 22

Użytkownicy lokali obowiązani są zapoznać z treścią niniejszego regulaminu wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące w lokalach.

§ 23

- 1.Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.08.2018 r. i wchodzi w życie z dniem 01.09.2018 r.
- 2.Traci moc Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „OAZA” w Lublinie oraz Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą w styczniu 2002 r.

SEKRETARZ RADY



PRZEWODNICZĄCY RADY

