

REGULAMIN

używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w Łukowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łukowie

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Przepisy niniejszego Regulaminu odnoszą się do nieruchomości, budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń stanowiących własność lub współwłasność Łukowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łukowie zwanej dalej „**Spółdzielnią**”, a także nieruchomości będących w zarządzie Spółdzielni oraz dotyczą Użytkowników i Mieszkańców lokali.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Użytkownikach** – należy przez to rozumieć właścicieli lokali, osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali, najemców lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
 - 2) **Mieszkańcach** - należy przez to rozumieć osoby wskazane w pkt 1 oraz wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkałe.
3. Celem Regulaminu jest ochrona zarządzanego przez Spółdzielnię mienia, utrzymanie ładu, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia ich mieszkańców.
4. W interesie członków Spółdzielni oraz wszystkich innych osób zamieszkujących w zasobach spółdzielczych jest dbanie o budynki i ich otoczenie, a zwłaszcza o ich ochronę przed zniszczeniem i dewastacją.
5. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje, tj. członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi) itp.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Przekazanie Użytkownikom mieszkań w dobrym stanie technicznym.
2. Protokółarny odbiór mieszkania, w przypadku opuszczenia go przez Użytkownika.
3. Dbanie o stan techniczny i sanitarno - porządkowy budynków, urządzeń oraz ich otoczenia.
4. Zapewnienie mieszkańcom bezpiecznej komunikacji w obrębie osiedla i budynków dogodnego i bezpiecznego przejścia do domów i mieszkań.
5. Zapewnienie miejsc do gromadzenia nieczystości stałych oraz dbanie o ich stan sanitarno – porządkowy i terminowe opróżnianie.

III. Obowiązki Użytkowników i Mieszkańców

§ 3

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany na cele mieszkalne i inne, o których mowa w pkt 2.
2. W lokalu mieszkalnym może być wykonywany tylko taki zawód, który nie zakłóca spokoju. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i akceptacji większości mieszkańców danej klatki jest zabronione.

§ 4

1. Użytkownik mieszkania jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i pomieszczeń przynależnych oraz dokonywać drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkań.
2. W razie niedokonania przez Użytkowników niezbędnych drobnych napraw (mających wpływ na stan techniczny obiektu), Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania w wyznaczonym terminie, ma prawo przeprowadzić te naprawy na ich koszt.

§ 5

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, przenoszenie bądź instalowanie dodatkowych kuchni gazowych, gniazd elektrycznych, kranów lub wanien, itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni po dokonaniu niezbędnych ocen i ekspertyz na koszt Użytkownika.

§ 6

Wszelkie elementy modernizacji mieszkania wykonane przez Użytkownika mogą być przez niego zdemontowane w razie opuszczania mieszkania tylko pod warunkiem doprowadzenia mieszkania do stanu pierwotnego.

§ 7

Nie wolno wymieniać we własnym zakresie bezpieczników znajdujących się poza obrębem mieszkania (tablice na klatkach schodowych i w piwnicach).

Wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych oraz ich plombowanie dokonywane jest przez służby techniczne dostawcy tj. RE Łuków po zgłoszeniu i na koszt Użytkownika lokalu (odbiorcy energii).

Za straty wynikłe wskutek manipulowania przy bezpiecznikach odpowiedzialna jest osoba, która dopuściła się powyższego wykroczenia.

§ 8

W piwnicach nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia lub innych punktów poboru energii elektrycznej, nieprzewidzianych w dokumentacji.

§ 9

Na okres zimy Użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.

§ 10

O wszelkich awariach instalacji oraz o ich skutkach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.

§ 11

Ze względu na dobro mieszkańców, troskę o mienie Spółdzielni oraz higienę w domach, każdy z Użytkowników mieszkań obowiązany jest umożliwić w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach, wejście do swojego mieszkania administratorowi lub powołanej komisji, w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu mieszkania, a w wypadku awarii umożliwić pracownikom Spółdzielni wejście do mieszkania w celu wykonania niezbędnych robót.

§ 12

1. Użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych obowiązani są do oszczędnego używania dostarczanej wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz informowania Spółdzielni o wszelkich zaobserwowanych przejawach marnotrawstwa mienia spółdzielczego.
2. W wypadku przerwy w dostawie wody należy zwrócić szczególną uwagę by nie pozostawić odkręconych baterii.
3. Obowiązkiem wszystkich Mieszkańców jest bieżące gaszenie zbędnego oświetlenia, nieblokowanie automatów schodowych oraz zamykanie drzwi wejściowych i piwnicznych.

§ 13

1. Wszyscy Mieszkańcy powinni utrzymywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, strychach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Zabrania się przetrzymywania i karmienia zwierząt na klatkach schodowych i w piwnicach.

3. Zabrania się wyrzucania przez okna śmieci, niedopałków, papierosów i wykładania na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa.
4. Śmieci i odpadki należy wyrzucać wyłącznie do odpowiednich pojemników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, Użytkownik obowiązany jest uporządkować zanieczyszczony teren.
5. Trzepanie może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych godz.8.00 – 20.00. Nie należy trzepać dywanów na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i oknach.
6. Suszenie prania na balkonach nie może powodować ociekania wody.

§ 14

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze.
2. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami, drzewami i urządzeniami poleca się wszystkim Mieszkańcom.
3. Za szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich opiekunowie.
4. Kategorycznie zabrania się wprowadzania zwierząt na place zabaw i do piaskownic.

§ 15

1. Suszenie bielizny powinno odbywać się w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarnie i byłe pralnie).
2. Po zebraniu wysuszonej bielizny należy klucz od użytkowanego pomieszczenia zwrócić niezwłocznie opiekunowi.
3. W pomieszczeniach pralni i suszarni kategorycznie zabrania się przechowywania jakichkolwiek przedmiotów nie stanowiących wyposażenia wymienionych pomieszczeń.
4. Spółdzielnia ma prawo do usunięcia przedmiotów znajdujących się w w/w pomieszczeniach oraz korytarzach piwnicznych i nie ponosi odpowiedzialności za wyrządzoną w ten sposób szkodę
5. Czasowe wykorzystanie w/w pomieszczeń na inne cele może odbywać się za pisemną zgodą Spółdzielni po uzyskaniu akceptacji mieszkańców danej klatki schodowej.

§ 16

1. Korytarze piwnicznych nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
2. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.

§ 17

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców domu jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić w najbliższym otoczeniu lub innych miejscach przeznaczonych na ten cel (place zabaw). Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych.

Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców, odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

3. Urządzeń radiowych, telewizyjnych, nagłaśniających nie należy ustawiać zbyt głośno w godzinach między 6.00 a 22.00.
Dotyczy to także gry na instrumentach muzycznych.
4. W godzinach 22.00 do 6.00 obowiązuje w domu cisza nocna.

§ 18

1. Podstawowym warunkiem posiadania psa jest przestrzeganie terminów szczepień oraz przepisów sanitarnych i porządkowych w tym zakresie (natychmiastowe sprzątnięcie odchodów).
2. Zarząd Spółdzielni może zakazać trzymania zwierząt domowych, jeżeli wpływa to ujemnie na higienę i czystość oraz stan techniczny budynku lub na porządek domowy. W miejscach publicznych psy należy prowadzić na smyczy i w kagańcu.
3. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia spowodowane przez psy lub koty odpowiada właściciel (opiekun).
4. Wyprowadzanie psów agresywnych poza lokal jest dozwolone tylko w obecności dorosłego opiekuna.

§ 19

Zabrania się wprowadzania do budynków mieszkalnych motocykli i skuterów oraz magazynowania materiałów łatwopalnych.

§ 20

O każdym przypadku choroby zakaźnej lub o jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić Zarząd Spółdzielni oraz najbliższą stację sanitarno – epidemiologiczną.

§ 21

Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i tylko przez osoby do tego fachowo przygotowane. Wejście na dach dozwolone jest tylko osobom do tego upoważnionym.

§ 22

Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania zmian ilości osób, które zamieszkują w lokalu.

§ 23

Reklamy i szyldy na osiedlach (budynkach) mogą być instalowane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 24

1. Mieszkańcy powinni współdziałać z administracją we wszystkich sprawach związanych z należyтым utrzymaniem budynku i terenu.
2. W sprawach spornych, wynikłych ze wspólnego zamieszkiwania lub korzystania z pomieszczeń pomocniczych i terenów przydomowych, zainteresowani powinni zwracać się do Administracji Osiedla.
3. Mieszkańcy powinni współdziałać z Zarządem Spółdzielni w zakresie sprawowania kontroli społecznej nad jakością usług świadczonych przez Administrację Osiedla i podmioty świadczące usługi na terenach Spółdzielni, jak również składać propozycje w zakresie urządzania terenu.
4. Uwagi, życzenia i zażalenia w sprawach związanych z pracą Administracji Osiedla Użytkownicy mogą zgłaszać do Zarządu Spółdzielni.
5. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu.

§ 25

1. W stosunku do Mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia.
2. W razie uporczywego i złośliwego naruszania postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do Sądu, prosić o interwencję i ewentualne ukaranie przez Policję oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Alicja Puch

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Waldemar Siurek