

REGULAMIN

**UŻYWANIA LOKALI
I ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO**

W

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**

**DEMOKRATA
W OSTROŁĘCE**

I. PODSTAWA PRAWNA:

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 ze zmianami);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1208);
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 2351 ze zmianami);
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej DEMOKRATA w Ostrołęce.

II. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu dbałość o lokale znajdujące się w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku oraz jego otoczenia, utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym, a także dbałość o dobre relacje międzysąsiedzkie.
2. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej L-W DEMOKRATA w Ostrołęce. Użytkownikami lokali są członkowie Spółdzielni, najemcy, właściciele i inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby z nimi zamieszkujące.
3. Za wszelkie zachowania osób przebywających w lokalu naruszające przepisy niniejszego regulaminu współodpowiedzialna jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

Spółdzielnia jako zarządca zasobów obowiązana jest w szczególności do:

1. utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku oraz urządzeń i otoczenia budynku, w tym między innymi do:
 - a) utrzymania w należyтым stanie, zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i budynku instalacji gazowej i elektrycznej,
 - b) usuwania w porze zimowej śniegu i lodu z chodnika wzdłuż nieruchomości oraz zapobiegania skutkom gołoledzi,
 - c) utrzymywania na bieżąco czystości w części zabudowań przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - d) usuwania nieczystości z powierzchni nieruchomości oraz chodnika i zielenca wzdłuż nieruchomości,
 - e) wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, w zakresie ustalonym przez organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i stosowanie się do wytycznych tych organów,
 - f) zapobiegania uszkodzeniu, bądź zniszczeniu znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - g) nadzoru nad urządzeniami, sprzętem i placami zabaw znajdującymi się na terenie nieruchomości,
 - h) informowania o terminie i zasadach odbioru przez firmy działające na zlecenie miasta odpadów wielkogabarytowych wytworzonych przez mieszkańców,

2. zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i innych pomieszczeń i terenów przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
3. oznaczenia nieruchomości przez umieszczenie odpowiedniego numeru porządkowego,
4. wywieszenia w budynku w miejscu widocznym informacji dotyczących administracji budynku, pogotowia gazowego, wodno-kanalizacyjnego, energetycznego, Policji, straży pożarnej, straży miejskiej oraz niniejszego Regulaminu,
5. czuwania nad przestrzeganiem przez użytkowników lokali niniejszego Regulaminu,
6. wypełniania innych obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów i umów.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 4

1. Lokale w zasobach Spółdzielni mogą być użytkowane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Użytkownicy lokalu są obowiązani dbać o stan sanitarny lokalu oraz o konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych pomieszczeń (dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, piwnice itp.) zgodnie z postanowieniami zasad określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z tego tytułu.
3. W razie nie wywiązywania się z obowiązku określonego w ust. 1 Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo podjąć adekwatne działania na koszt użytkownika lokalu.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek umożliwienia wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu przeprowadzenia przeglądów technicznych lub dokonującym odczytu lub wymiany urządzeń pomiarowych.
6. Użytkownicy mają obowiązek przeprowadzenia na własny koszt dezynsekcji swoich lokali, a w przypadku konieczności zwalczania zarobaczania całego budynku, środkami dostarczonym przez Spółdzielnię. Dezynsekcji w pomieszczeniach ogólnego użytku dokonuje Spółdzielnia. W razie przeprowadzania dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, użytkownicy obowiązują zalecenia wydawane przez wykonawcę.

§ 5

działalność gospodarcza w lokalu mieszkalnym

1. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie narusza porządku domowego i spokoju innych użytkowników.
2. Wszelka działalność gospodarcza w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz zawarcia odpowiedniej umowy.

§ 6

remonty, zmiany konstrukcyjne

1. Wszelkie ulepszenia i zmiany konstrukcyjne, zabudowa bądź przeróbki (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowy balkonów, zakładanie okratowań, przebudowa instalacji), mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do bieżącego wywożenia gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu we własnym zakresie.

§ 7

higiena i estetyka budynków i ich otoczenia

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Zabrania się:
 - a) wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, pożywienia itp.,
 - b) trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych, w oknach,
 - c) wrzucania do muszli klozetowych popiołu, śmieci, kości, szmat itp.,
 - d) wykładania na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa,
 - e) wykładania pożywienia dla kotów w pomieszczeniach ogólnych Spółdzielni,
 - f) przechowywania rzeczy w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku (pralnia, suszarnia, klatki schodowe itp.). Rzeczy przechowywane w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku mogą być usunięte na koszt ich właściciela,
 - g) suszenia prania na klatkach schodowych,
 - h) wchodzenia na dachy budynków oraz montażu na nich jakichkolwiek urządzeń bez zgody Spółdzielni,
 - i) wystawiania innych odpadów wielkogabarytowych, gruzu, pralek, telewizorów i innych sprzętów elektrycznych - takie odpady należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Naruszenie zakazu określonego w § 7 ust. 2 pkt i), uprawnia Spółdzielnię do zlecenia wywozu odpadów na koszt ich właściciela, po jego bezskutecznym wezwaniu, a w przypadku braku możliwości ustalenia tożsamości właściciela podrzuconych odpadów, koszt utrzymania części wspólnej nieruchomości obejmuje także koszty wywozu tych odpadów.
4. Śmieci i odpadki należy segregować poprzez wyrzucanie ich do odpowiednio oznakowanych pojemników.
5. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, użytkownik zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony obszar.
6. W przypadku dostarczania do lokalu mebli, sprzętu AGD, materiałów lub innych przedmiotów, użytkownik zobowiązany jest do zwrócenia uwagi na to, aby auto dostawcze nie uszkodziło chodników, zieleni, a także aby przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej, schodów itp. Bezwzględnie po dostawie, użytkownik zobowiązany jest oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Koszty ewentualnych zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych podczas dostawy obciążają użytkownika.

§ 8

uprawa roślin

1. Ustawienie donic, kwietników i innych przedmiotów na parapetach okiennych, balkonach nie może zagrażać bezpieczeństwu.
2. Podlewanie roślin na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się z umiarem, tak by nie doprowadzić do zabrudzenia elewacji i spowodowania uciążliwości dla współużytkowników.

§ 9

bezpieczeństwo przeciwpożarowe

Zabrania się:

1. Przechowywania w lokalach, strychach w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku materiałów łatwopalnych.
2. Zastawiania meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, rowerami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się klatek schodowych, korytarzy, przejść na strychach, korytarzy piwnicznych oraz innych pomieszczeń ogólnego użytku.
3. Używania niezabezpieczonego ognia w piwnicach, na strychach, w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku.
4. Palenia ognisk w otoczeniu budynków Spółdzielni.
5. Używania rożen (grilla) na balkonach i w otoczeniu budynków Spółdzielni.

§ 10

niesprawność instalacji elektrycznej

1. W przypadku stwierdzenia niesprawności bądź uszkodzeń instalacji elektrycznej poza lokalem należy o tym niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
2. Nie wolno dokonywać we własnym zakresie żadnych zmian ani napraw instalacji elektrycznych poza lokalem.
3. Za szkody i straty wynikłe wskutek manipulacji przy instalacji elektrycznej jak w ust. 2 odpowiada osoba, która przyczyniła się do spowodowania powstania tej szkody.
4. Niedozwolone jest użytkowanie w piwnicach pralek, lodówek, zamrażalek itp. sprzętów.

§ 11

nieszczelność instalacji gazowej

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do mieszkania przy gazomierzu, po czym zawiadomić Spółdzielnię lub pogotowie gazowe.

§ 12

spokój domowy

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynku i na osiedlu cisza nocna, której nie należy w jakikolwiek sposób zakłócać.
2. Zabrania się w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰, a także w niedziele i dni świąteczne, prowadzenia w lokalu prac zakłócających spokój (np. wiercenie, przybijanie gwoździ, piłowanie itp.).
3. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych.
4. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i wyrządzone przez nie szkody odpowiedzialni są rodzice bądź opiekunowie.
5. Zabrania się spożywania alkoholu i innych środków odurzających w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach Spółdzielni i w ich otoczeniu.
6. Niedopuszczalne jest urządzanie na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach spotkań towarzyskich.

§ 13

zakaz palenia

1. Obowiązuje całkowity zakaz palenia w klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach Spółdzielni.
2. Zakaz dotyczy także używania papierosów elektronicznych.

§ 14

warunki posiadania zwierząt w lokalu

1. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalu bądź w innym pomieszczeniu budynku oraz na posesji.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy.
3. Psy ras uznanych za agresywne należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
4. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta domowe pomieszczeń lub ciągów komunikacyjnych w budynku bądź terenu posesji, właściciel zwierzęcia ma obowiązek natychmiastowo usunąć nieczystości.
5. Do obowiązków właścicieli zwierząt domowych należy ich stały i skuteczny dozór. Posiadanie zwierząt nie może powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa i zakłócania spokoju mieszkańców.
6. Zabrania się wprowadzania zwierząt na tereny placów gier i zabaw, piaskownic dla dzieci.

§ 15

pojazdy

1. Nie wolno naprawiać ani czyścić pojazdów mechanicznych na posesjach w sposób uciążliwy dla użytkowników lokali.
2. Nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w piwnicach i w innych pomieszczeniach nieprzystosowanych, pojazdów mechanicznych jednośladowych.
3. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych na trawnikach, placach zabaw i innych miejscach utrudniających poruszanie się.

§ 16

zakładanie anten RTV, internetu i klimatyzacji

Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych oraz instalacji sieci internetowej i instalacji klimatyzacyjnych jest dozwolone za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 17

montaż reklam i szyldów

Trwałe instalowanie, naklejanie, wywieszanie lub rozplakatowywanie szyldów, ogłoszeń, reklam, informacji itp. możliwe jest tylko za zgodą Spółdzielni, w miejscach do tego przeznaczonych, a w przypadku ich braku w miejscach wskazanych przez administrację Spółdzielni.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18

konsekwencje nieprzestrzegania regulaminu

1. Przypadki nieprzestrzegania niniejszego regulaminu mogą być przedmiotem interwencji Spółdzielni, mogą być także podstawą interwencji służb porządkowych (Straż Miejska, Policja) i wniosków do organów właściwych w sprawach wykroczeń.

2. Rażąco i uporczywe przypadki naruszeń niniejszego regulaminu mogą być podstawą wystąpienia do sądu z żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

§ 19

1. Traci moc Regulamin używania lokali w budynku w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „DEMOKRATA” w Ostrołęce ustalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 24.01.2011 r.
2. Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 3/2024 z dnia 16 lutego 2024 r.