

**REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI ORAZ PORZĄDKU
DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYK”**

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” (dalej: Spółdzielnia), są wspólnym dobrem osób w nich zamieszkałych, w związku z czym należy je otaczać troskliwą opieką, utrzymywać w należyтым stanie technicznym i odpowiednim poziomie estetycznym.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich lokatorów w rozumieniu pkt. 2 poniżej, w zakresie użytkowania lokali i porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”.
2. Przepisy Regulaminu dotyczą:
 - członków Spółdzielni,
 - właścicieli lokali nie będących członkami,
 - osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie będących członkami spółdzielni,
 - najemców lokali spółdzielczych,
 - osób zajmujących te lokale bez tytułu prawnego.w niniejszym regulaminie zwanych dalej lokatorami.
3. Lokatorzy są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkich korzystających z lokalu stale lub czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywających za zgodą lokatora.
4. W przypadku oddawania lokalu do korzystania osobie trzeciej lokator ma obowiązek zagwarantowania przestrzegania przez te osoby zapisów niniejszego Regulaminu i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni.

§ 2

1. Lokator może użytkować lokal wyłącznie na cele określone w umowie lub innym dokumencie potwierdzającym prawo do lokalu oraz oddawać go do użytku innym osobom wyłącznie w przypadkach i na zasadach dopuszczonych w tych dokumentach i przepisach powszechnie obowiązujących.

2. Po nabyciu tytułu prawnego do lokalu lokator powinien jak najszybciej zgłosić się do Spółdzielni, celem złożenia stosownego oświadczenia o ilości przebywających pod wskazanym adresem osób, jak również informować o zaistniałych zmianach poprzez złożenie pisemnego oświadczenia.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

1. Spółdzielnia jako zarządca zasobów mieszkaniowych zobowiązana jest:

- a) do utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku oraz urządzeń i otoczenia budynku w tym między innymi do:
 - utrzymania w należyтым stanie, zapewniającym bezpieczeństwo osób korzystających z lokali i budynku instalacji gazowej i elektrycznej,
 - utrzymania w należyтым stanie przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - usuwania w porze zimowej śniegu i lodu z chodnika wzdłuż nieruchomości, zapobiegania skutkom gołoledzi, oraz usuwania nawisów śnieżnych i sopli lodowych z rynien i dachów
 - utrzymanie na bieżąco czystości w części zabudowań przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - usuwania nieczystości z powierzchni nieruchomości tj. podwórzy, bram, zieleńców, itp.
 - zapewnienia systematycznego usuwania nieczystości z kontenerów do tego przeznaczonych
 - wykonania czynności związanych z dezynfekcją, deratyzacją i dezynsekcją pomieszczeń, oraz terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku zgodnie z Uchwałami Urzędów Miast i Gmin w tym zakresie,
 - nadzór nad urządzeniami, oświetleniem i sprzętem znajdującym się na terenie nieruchomości w tym urządzeń zabawowych,
- b) do zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i innych pomieszczeń oraz terenów przeznaczonych do wspólnego użytku osób korzystających z lokali,
- c) do oznaczenia nieruchomości przez umieszczenie odpowiedniego numeru porządkowego,
- d) do czuwania nad przestrzeganiem przez osoby korzystające z lokali Regulaminu Porządku Domowego,
- e) do wypełniania innych obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów i umów.

III. Przepisy w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym budynku i lokalu

§ 4

1. Lokatorzy zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków przeznaczone do wspólnego korzystania w tym: klatki schodowe, piwniczne, pomieszczenia gospodarcze, oraz otoczenie budynków.
2. Za wszelkie szkody powstałe z winy lokatora lub jego domowników w częściach wspólnych nieruchomości odpowiada lokator.

§ 5

1. Lokator zobowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz wykonywać naprawy urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania. Do obowiązków lokatora należy w szczególności:
 - obowiązek odnowienia lokalu,
 - naprawa wszystkich urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - dokonanie naprawy podłóg,
 - naprawa bądź wymiana osprzętu instalacji elektrycznej,
 - zachowanie drożności i odpowiedniego stanu technicznego urządzeń odpływowych i urządzeń sanitarnych,
 - uzupełnienie oszklenia okien i drzwi, oraz dokonywanie drobnych napraw wraz wymianą uszkodzonych zamków, zawiasów, itp.
2. W razie zaniechania przez lokatora obowiązku wykonania koniecznych napraw, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt lokatora.
3. Za wszystkie szkody powstałe w lokalu odpowiada lokator, chyba że szkoda powstała wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy Spółdzielni lub osoby trzeciej, za którą lokator nie ponosi odpowiedzialności na podstawie niniejszego Regulaminu i przepisów powszechnie obowiązujących.
4. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. W przeciwnym razie lokator ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu, lub mieszkaniach sąsiadów.
5. W przypadku przewidywania dłuższej nieobecności w mieszkaniach, z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniu, względnie wykonania zaplanowanych przez Spółdzielnię prac remontowych - wymagających udostępnienia lokalu, lokator jest zobowiązany pozostawić klucz na przechowanie u osoby zamieszkującej w pobliżu lokalu oraz przekazać Spółdzielni adres i telefon kontaktowy osoby, u której znajdują się klucze do mieszkania.

6. Lokatorzy są zobowiązani do udostępnienia lokalu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom celem przeprowadzenia przeglądu technicznego oraz wykonania remontu lub usunięcia awarii. Jeżeli lokator jest nieobecny, albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a przypadku zagrożenia pożarowego funkcjonariuszy Straży Pożarnej.

§ 6

1. Wszystkie zmiany i przeróbki w obrębie lokali mieszkalnych lub w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania (stawianie lub rozbieranie ścian), przebudowa balkonów i loggi, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, zakładanie krat w oknach, montaż żaluzji antywłamaniowych mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów Prawa Budowlanego.
2. Bezwzględnej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie wymagają także:
 - wszystkie przeróbki instalacji wodnej, elektrycznej i gazowej,
 - przeróbki instalacji centralnego ogrzewania w tym likwidacja bądź instalowanie dodatkowych grzejników, a także wymiana grzejników,
 - montaż anten satelitarnych, telewizyjnych i radiowych na elewacji i dachu budynku, a także przyłączenie się do zbiorowych anten telewizyjnych,
3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
4. Zabrania się wychodzenia na dachy budynków oraz montażu na nich jakichkolwiek urządzeń bez zgody Spółdzielni.
5. Lokator dokonujący remontu lokalu jest obowiązany do wywozu gruzu i odpadów powstałych w wyniku tego remontu we własnym zakresie.

IV. Przepisy w zakresie porządku, czystości i estetyki

§ 7

Przestrzeganie porządku, czystości i higieny w obrębie lokali mieszkalnych, w pomieszczeniach i miejscach przeznaczonych do wspólnego używania jest obowiązkiem ogółu mieszkańców.

§ 8

1. Śmieci i odpadki należy wnosić w miejsca wyznaczone do składowania odpadów.
2. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, lokator zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
3. Nie należy wyrzucać do kontenerów na śmieci gruzu oraz przedmiotów wielkogabarytowych. Nie wolno wrzucać do ogólnych pojemników na śmieci innych odpadów, na których składowanie przeznaczono odrębne pojemniki.

4. Zabrania się wyrzucania przez okna jakichkolwiek przedmiotów, w szczególności śmieci, butelek, niedopałków, pożywienia, itp.
5. Zabrania się wykładania na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa.

§ 9

1. Urządzenia sanitarne powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować niedrożność kanalizacji tj. resztek pożywienia, popiołu, kości, szmat, itp.

§ 10

1. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
2. Zabrania się przechowywania sprzętów prywatnych w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.). Rzeczy przechowywane w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku mogą być usunięte na koszt ich właściciela.
3. Obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu na klatkach schodowych, piwnicach, strychach i w innych ogólnie dostępnych częściach budynku.

§ 11

1. Ustawianie donic, kwietników i innych przedmiotów na parapetach okiennych, balkonach nie może zagrażać bezpieczeństwu innych osób.
2. Podlewanie roślin na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby nie doprowadzić do zabrudzenia elewacji i spowodowania uciążliwości dla sąsiadów.

§ 12

1. Szyldy reklamowe na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się umieszczania reklam i ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych bez zgody Spółdzielni.

V. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców

§ 13

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc, współpraca i poszanowanie spokoju.

§ 14

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 rano obowiązuje cisza nocna.
2. Zabrania się w godzinach od 20.00 do 8.00, a także w niedziele i dni świąteczne prowadzenia w lokalu prac zakłócających spokój przy użyciu elektronarzędzi, młotków, itp.
3. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w dni powszednie w miejscach do tego celu przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 20.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, wycieraczek, ścierek, itp. z balkonów, logii, okien i na klatkach schodowych.
4. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i wyrządzone przez nich szkody odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

VI. Warunki posiadania zwierząt w lokalu

§ 15

1. W celu utrzymania w budynku odpowiedniego stanu sanitarnego zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w mieszkaniach, na balkonach, strychach i w piwnicach, oraz innych pomieszczeniach i miejscach użytkowanych przez lokatorów. W obrębie budynków i placów zabaw zabrania się dokarmiania gołębi.
2. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
3. Zabrania się wypuszczania zwierząt bez opieki na klatkę schodową i na zewnątrz budynku. Zwierzęta należy wyprowadzać w sposób zapewniający bezpieczeństwo innych osób oraz uniemożliwiający zanieczyszczenie terenu przydomowego.
4. Powyższe odnosi się w szczególności do psów, które należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu, poza obręb domu w miejsce mało uczęszczane przez ludzi.
5. W przypadku zanieczyszczenia klatek schodowych oraz przydomowych ciągów komunikacyjnych przez zwierzęta domowe, ich opiekunowie zobowiązani są do starannego usunięcia zanieczyszczeń.
6. Zabrania się wyprowadzania zwierząt na tereny placów zabaw i piaskownic dla dzieci.
7. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.

VII. Przepisy końcowe

§ 16

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. Rażące i uporczywe przypadki naruszeń niniejszego regulaminu mogą być podstawą rozwiązania umowy najmu lokalu lub wystąpienia do sądu z żądaniem wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

§ 17

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Energetyk” w dniu 24.10.2023 r. Uchwałą nr 806/25/23
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać „Regulamin używania lokali oraz porządku domowego SM ENERGETYK” z dnia 22 maja 2012.