

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

określający zasady korzystania z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pomieszczeń ogólnego użytku i innych w Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC” w Lublinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Regulamin został opracowany na podstawie:

- a) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. z 2013r, poz.1443 z późniejszymi. zmianami),
- b) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. z 2013 r. poz. 1222 – z późniejszymi zmianami),
- c) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2013., poz. 255 z późniejszymi zmianami),
- d) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –prawa budowlane (tekst jednolity: Dz.U z 2013 r., poz. 1409 z późniejszymi zmianami),
- e) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Lublinie.

§ 2

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. użytkownikowi lokalu należy przez to rozumieć: członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, osobę pozbawioną członkostwa w spółdzielni zamieszkującą lokal bez tytułu prawnego, osobę zamieszkującą w lokalu na podstawie umowy najmu (podnajmu), umowy użyczenia oraz użytkowników lokali bez tytułu prawnego;
2. wszystkich zamieszkałych osobach- należy przez to rozumieć: użytkownika lokalu, jego rodzinę, osoby wspólnie z nim zamieszkujące, osoby przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich użytkowników;
3. lokalu- należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (np.: garaż, lokal użytkowy);
4. pomieszczeniach wspólnego użytku- należy przez to rozumieć: klatki schodowe, korytarze, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkownie.

§ 3

1. Regulamin:

- a) określa zasady postępowania użytkowników lokali w zakresie porządku domowego, korzystania z lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, z pomieszczeń wspólnego użytku, otoczenia budynków (chodniki, tereny zielone, place zabaw itp.) znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- b) ma na celu zapewnienie ochrony mienia własnego Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Rodzice lub osoby (z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego) zobowiązane do opieki i nadzoru nad dziećmi, obowiązane są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu.

Za szkody wyrządzone na mieniu Spółdzielni oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni, itp.) przez dzieci i inne osoby pozbawione zdolności do czynności prawnych, odpowiadają ich rodzice lub prawni opiekunowie, którzy są zobowiązani do pokrycia powstałych szkód.

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu również za wszystkie zamieszkałe w lokalu osoby, przebywające w nim stale lub tymczasowo.

§ 4

1. Lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni winny być używane wyłącznie w celu określonym w umowie lub w przydziale. Osoby, którym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania zobowiązane są do uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni. Decyzję w przedmiocie zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność gospodarcza, która:
 - nie jest uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali,
 - nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, sanitarnego, itp.
 - nie powoduje nadmiernego korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz mienia Spółdzielni.
3. Każdorazowe umieszczenie reklamy lub szyldu reklamowego w zasobach Spółdzielni musi być uzgodnione ze Spółdzielnią.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 5

I. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:

1. Przekazywanie lokali użytkownikom lokali w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno – sanitarnym.
2. Utrzymywanie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących normatywne wyposażenie budynku, umożliwiające korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno - sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym.
3. Zapewnienie ogrzewania lokali zlokalizowanych w budynkach zasilanych z sieci miejskiej.
4. Zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, zewnętrznego oświetlenia budynków i innych urządzeń wspólnego użytku.
5. Wykonywanie remontów i konserwacji budynków, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń i instalacji technicznych.
6. Konserwacja terenów zielonych, chodników, dróg osiedlowych oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od

przyczyn z zastrzeżeniem, że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkody powstałej z jego winy.

7. Wyposażenie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej.
8. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnego użytku (za wyłączeniem klatek schodowych) oraz w otoczeniu budynku, a w szczególności:
 - a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, parkingów, osłon śmietnikowych, korytarzy piwnicznych, suszarni, wózkowni, pomieszczeń gospodarczych itp.,
 - b) pielęgnacja terenów zielonych,
 - c) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi, poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
9. Zapewnienie odpowiednich pojemników do gromadzenia odpadów i nieczystości stałych oraz nadzór nad nimi.
10. Obsługa altan śmietnikowych.
11. Przeprowadzanie dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach wspólnego użytku (wózkownie, suszarnie, pomieszczenia techniczne).
12. Wywieszanie ogłoszeń i informacji.
13. Inne, wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§ 6

I. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Korzystanie z lokalu w sposób zgodny z przeznaczeniem i dobrymi obyczajami.
2. Utrzymywanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
3. Korzystanie z pomieszczeń wspólnego użytku w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.
4. Dbanie o porządek i chronienie przed uszkodzeniem lub dewastacją pomieszczeń wspólnego użytku, a w szczególności: drzwi wejściowych do budynku, klatek schodowych, korytarzy, suszarni oraz otoczenia budynku.
5. Zgłaszanie do spółdzielni spostrzeżeń w zakresie dewastacji budynku, uszkodzeń i awarii instalacji i urządzeń znajdujących się w części wspólnej nieruchomości.
6. Umożliwienie wejścia do lokalu lub pomieszczeń wspólnego użytku osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne oraz dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych, umożliwienie korzystania przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię z pomieszczeń wspólnego użytku.
7. Zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe oraz wystrzeganie się wpuszczania nieznanymi osobami, aby zachować odpowiednie warunki bezpieczeństwa mieszkańców.
8. Zachowanie ciszy, szczególnie w godzinach nocnych od 22⁰⁰ - 6⁰⁰, zgodnie z

zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli nie jest to podyktowane koniecznością i ma cechy rażącej uporczywości jest zabronione.

9. Utrzymywanie w lokalu właściwych warunków sanitarnych oraz czystości na balkonach i takiego ich użytkowania, aby nie powodować zakłócania użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynku. W okresie zimy usuwanie z balkonów i parapetów zewnętrznych śniegu i oblodzeń.
10. Zabezpieczanie skrzynek na kwiaty i doniczek przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien, balkonów, loggii i tarasów niżej położonych.
11. Montowanie anten na wspornikach w miejscach do tego przeznaczonych tak, aby nie powodowały uszkodzeń elewacji budynku, tylko po uzyskaniu przedniej zgody Spółdzielni.
12. Zabezpieczanie lokali na okres zimy przed utratą ciepła i uszczelnianie okienek piwnicznych znajdujących się w użytkowanej (przynależnej) piwnicy.
13. Niezwłoczne usuwanie gruzu i wszelkich innych pozostałości czy zanieczyszczeń z pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku, powstałych podczas remontu wykonywanego we własnym zakresie lub przy dostarczaniu mebli, bądź innych przedmiotów.
14. Wyrzucanie wszelkich śmieci i odpadków w sposób posegregowany - wyłącznie do pojemników w altanach śmietnikowych. Stare meble oraz przedmioty niemieszczące się w pojemnikach należy ułożyć obok altany śmietnikowej w miejscu wskazanym przez administrację, uwzględniając terminy wywozu tych przedmiotów określone przez Urząd Miasta.
15. W przypadku dłuższej nieobecności, zamykanie głównych zaworów wody ciepłej i zimnej oraz gazu, a w okresie grzewczym obniżanie temperatury na grzejnikach poprzez regulację zaworami termostatycznymi.
16. Przestrzeganie obowiązków wynikających z Uchwały nr 657/XXVI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin; Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 2013.475 z dnia 2013-01-31, a w szczególności:
 - a) osoby utrzymujące zwierzęta domowe są zobowiązane do zachowania bezpieczeństwa i środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do użytku publicznego, ponoszą też pełną odpowiedzialność za zachowanie tych zwierząt,
 - b) na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku psa należy prowadzić na uwięzi.

Zwolnienie psa z uwięzi jest dozwolone pod warunkiem, że pies ma założony kaganiec, a właściciel sprawuje kontrolę nad jego zachowaniem. Psy ras uznanych za agresywne muszą być wyprowadzane na uwięzi i z założonym kagańcem i tylko przez osoby pełnoletnie mogące zapewnić bezpieczeństwo osobom przebywającym w pobliżu zwierzęcia;
 - c) właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku, w szczególności: klatki schodowe, chodniki, ulice, trawniki, place, parki, poprzez zebranie zanieczyszczeń do woreczka papierowego lub foliowego; właściciele zwierząt domowych są

zobowiązani stosować się do zakazów wprowadzania psów lub innych zwierząt na tereny przeznaczone do wspólnego użytku;

- d) dokarmianie kotów może odbywać się w miejscach i obiektach ku temu przeznaczonych i uzgodnionych z zarządcą nieruchomości. Obowiązuje całkowity zakaz dokarmiania kotów poza miejscami ku temu przeznaczonymi.

17. Przestrzeganie wszelkich innych zasad niewymienionych wyżej, a zgodnych z zasadami współżycia społecznego i zasadami dobrego sąsiedztwa.

II. Użytkownikom lokali zabrania się:

1. Zanieczyszczania korytarzy lub klatek schodowych oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku.
W przypadku zanieczyszczenia dokonanego przez użytkownika lokalu, członka jego rodziny lub osoby u niego przebywającej, użytkownik zobowiązany jest doprowadzić miejsce zabrudzone do należytego porządku. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy lub koty powinny być bezwzględnie usunięte przez właściciela tych zwierząt.
2. Wyrzucania przez balkon lub okna różnych śmieci i pokarmów dla ptaków, a także trzepania jakichkolwiek rzeczy.
3. Wrzucania do urządzeń sanitarnych resztek z posiłków, rzeczy i cieczy mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych. W razie zapchania rur kanalizacyjnych użytkownicy lokalu, z którego doszło do zapchania instalacji, zostaną obciążeni kosztami jej oczyszczenia.
4. Na korytarzu, klatce schodowej i innych pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno trzepać wycieraczek, worków od odkurzacza itp., a także składować mebli lub innych przedmiotów, w tym łatwopalnych oraz wystawiać worków ze śmieciami.
5. Sadzenia drzew, krzewów oraz wykonywania ogródków i grodzienia ich bez uprzedniej zgody Spółdzielni.
6. Dokarmiania ptaków poprzez umieszczanie resztek żywności na parapetach, balkonach, przy budynkach mieszkalnych, na trawnikach, chodnikach, skwerach, placach zabaw, terenach przy altanach śmieciowych oraz innych miejscach użytku publicznego. Małe ptaki, których populacja jest zagrożona można dokarmiać wyłącznie w okresie obfitych opadów śniegu, w niewielkich karmnikach umieszczonych w wyznaczonym miejscu.
7. Niedozwolone jest:
 - a) dokonywanie w lokalach mieszkalnych bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian w zakresie:
wyburzania i budowania nowych ścian, przebudowy balkonu, przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń wodnokanalizacyjnych, przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń elektrycznych, przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń gazowych,
 - b) dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
 - c) montowanie mechanicznych wentylatorów lub kanałów od mechanicznych okapów kuchennych bezpośrednio do przewodów wentylacyjnych,
 - d) zasłanianie kratki wentylacyjnych i nawiewników,

- e) składowanie i przechowywanie w pomieszczeniach ogólnego użytku lub wewnątrz budynkowych ciągach komunikacyjnych (korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych) przedmiotów należących do użytkowników lokali. Jeżeli ustalenie właściciela przedmiotów nie jest możliwe, to po bezskutecznym wezwaniu do ich uprzątnięcia z określeniem terminu, Spółdzielnia ma prawo usunąć te przedmioty, ponieważ stwarzają zagrożenie zdrowia i życia, a ich właściciel nie może żądać odszkodowania. Spółdzielnia zawiadamia użytkowników o zamiarze ich usunięcia poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń lub drzwiach wejściowych do budynku;
- f) uszkodzanie kłódek, zamków i innych zamknięć do piwnic, na dach, strych, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania.
Czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu;
- g) niszczenie klatek schodowych, poręczy, korytarzy, zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronnej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji, blokowanie automatycznych włączników oświetleniowych, wybijanie szyb, niszczenie lub wykręcanie żarówek, niszczenie samozamykaczy drzwi wejściowych, rysowanie bądź zrywanie elewacji budynku, dewastacja ławek, koszy na śmieci i sprzętu na placach zabaw, niszczenie drzew, krzewów i trawników;
- h) umieszczanie i malowanie szyldów, ogłoszeń, plakatów, napisów lub rysunków, afiszy i reklam na elewacji budynków bez zgody Spółdzielni;
- i) mycie samochodów i innych pojazdów mechanicznych (przyczep, motocykli, motorynek, itp. na terenie osiedla oraz wykonywanie ich napraw (poza bieżącą obsługą);
- j) umyślne uszkodzanie, niszczenie lub usuwanie aktualnych ogłoszeń, zawiadomień bądź komunikatów Spółdzielni oraz oznaczeń ulicy czy budynku;
- k) nielegalne pobieranie energii z instalacji ogólnego użytku do celów prywatnych;
- l) spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, w piwnicach, w miejscach ogólnodostępnych, na placach zabaw, itp.;
- m) palenie wyrobów tytoniowych itp. w pomieszczeniach ogólnego użytku lub wewnątrz budynkowych ciągach komunikacyjnych (klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych);
- n) inne działania prowadzące do uszkodzenia mienia Spółdzielni lub części wspólnych w budynkach lub prowadzące do utraty wartości tego mienia lub części wspólnych.

§ 7

Parkowanie samochodów winno odbywać się w sposób nieutrudniający komunikację i niezagrażający bezpieczeństwu. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, oznaczonych przejściach, trawnikach, placach zabaw i drogach ewakuacyjnych.

Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych wejść do klatek schodowych, dojść do altan śmietnikowych, wyjazdów i wjazdów do

garaży.

Zabrania się jazdy po ciągach pieszych i chodnikach samochodami, motocyklami, skuterami, motorowerami itp.

§ 8

1. Wszelkie zmiany lub przeróbki instalacji i ścian (elementów konstrukcyjnych budynku) w lokalu i pomieszczeniu przynależnym, mogą być dokonywane jedynie za zgodą Spółdzielni.
2. Zakładanie krat zewnętrznych na oknach i balkonach wymaga przestrzegania przepisów Prawa budowlanego oraz zgody Spółdzielni.

§ 9

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części miałyby wpływ na wysokość opłat za korzystanie z niego (np. ilość zamieszkałych osób), użytkownik lokalu obowiązany jest na bieżąco pisemnie powiadomić Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu, celem właściwego naliczenia opłat.

IV. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI TECHNICZNYCH I WYMAGANIA P.POŻ. W LOKALACH MIESZKALNYCH

§ 10

W zakresie instalacji gazowych:

1. Nie wolno dokonywać żadnych zmian i przeróbek bez zgody Spółdzielni czy dostawcy gazu oraz używać przewodów gazowych, jako uziemienia instalacji elektrycznej, nawet przy odbiornikach radiowych.
2. Instalację gazową wolno zabudowywać wyłącznie w sposób zgodny z przepisami Prawa budowlanego.
3. W przypadku awarii instalacji gazowej i/lub konieczności wymiany tej instalacji użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego demontażu wszelkich obudów (mebli, szafek, urządzeń) na koszt własny. W przypadku wykonania tych czynności przez Spółdzielnię, ich kosztem zostanie obciążony użytkownik lokalu.
4. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia mechaniczne instalacji gazowych i zaworów, powstałych z jego winy.
5. Urządzenia gazowe (jak kuchenki, kuchnie gazowe, piece wielofunkcyjne itp.) należy utrzymywać w czystości oraz bieżąco oczyszczać palniki i wewnętrzne otwory prowadzące do główki palnika.
6. Okresową konserwację kurków i regulację spalania w palniku należy zlecać osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia (specjaliście z zakresu konserwacji i naprawy urządzeń gazowych).
7. Wszelkie zmiany i naprawy instalacji gazowych oraz urządzeń gazowych mogą być wykonane jedynie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

8. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający i zawiadomić Spółdzielnię, a po godzinach pracy Spółdzielni Pogotowie Techniczne lub Pogotowie Gazowe.
9. Przed wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie wszystkich kurków urządzeń gazowych.
10. Zabrania się stosowania butli gazowych powyżej 2 kg.
11. W przypadkach ulatniania się gazu w lokalu podczas nieobecności jego użytkownika i istnienia podejrzenia zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia, służby zabezpieczające (przedstawiciele dostawcy gazu i Spółdzielni) w obecności funkcjonariusza Policji mają prawo wejść do lokalu. Skutki ewentualnego uszkodzenia drzwi lub okna do lokalu wynikające z podjętej interwencji ponosi Spółdzielnia bądź właściciel lokalu w zależności od miejsca ulatniania się gazu.
12. Użytkownik lokalu ma obowiązek posiadać aktualny protokół z przeglądu stanu technicznego zainstalowanych gazowych kotłów dwufunkcyjnych. Na żądanie Spółdzielni użytkownik ma obowiązek przedłożyć dany protokół do wglądu.

§ 11

W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

Nie wolno dokonywać zmian w instalacji wodno – kanalizacyjnej bez zgody Spółdzielni:

1. Zmiany w instalacji wodno-kanalizacyjnej powinny być wykonywane przez specjalistyczne firmy lub osoby posiadające stosowne uprawnienia.
2. Położenie glazury i terakoty w pomieszczeniu kuchni, łazienki lub wc powinno być wykonywane z zachowaniem n/w warunków:
 - a) Instalacja wodno-kanalizacyjna przed zabudowaniem powinna być poddana próbie ciśnieniowej na ciśnienie 0,6 MPa, celem stwierdzenia ewentualnych wycieków.
 - b) Piony wodno-kanalizacyjne mogą być obudowane w sposób umożliwiający łatwy ich demontaż, zapewniający swobodny dostęp do rur w celu ich wymiany lub usunięcia awarii.
 - c) Nie wolno zabudowywać zaworów, kratek ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze i wodomierzy.
 - d) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania na własny koszt otworów montażowych do bezkolizyjnej wymiany zaworów odcinających i wodomierzy oraz ich odczytu niezależnie od pozycji montażu.
 - e) Należy pozostawić łatwy dostęp do czyszczenia i wymiany kratek ściekowych.
 - f) W razie konieczności wymiany bądź awarii użytkownik lokalu dokona na własny koszt demontażu wszelkiej obudowy instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz zaworów, kratek ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze, itp.
3. Naruszenie plomb na wodomierzu lub ingerencja w jego pracę spowoduje rozliczanie zużytej wody według ryczałtu wynikającego z regulaminu rozliczania wody obowiązującego w Spółdzielni.

W zakresie instalacji elektrycznej:

1. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej w mieszkaniu mogą być wykonywane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni, przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie eksploatacji instalacji elektrycznej do 1 kV. Nie wolno zabudowywać rozdzielni z bezpiecznikami obwodów odbiorczych mieszkania. W przypadku wykonania obudowy rozdzielni elektrycznej i konieczności wymiany tej rozdzielni, wystąpienia awarii lub pożaru użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego demontażu obudowy na koszt własny oraz ponieść w w/w przypadkach wszelkie koszty związane z likwidacją szkody.
2. Przeróbki związane ze zwiększeniem mocy przyłączeniowej są zabronione.
3. Nie wolno wymieniać przewodów zasilających urządzenia elektryczne oraz wtyczek na inne niż były wykonane fabrycznie (przewód trójżyłowy musi mieć wtyczkę ze stykiem ochronnym i odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym).
4. Nie wolno wymieniać żarówek i innych źródeł światła przy włączonej instalacji oświetleniowej (należy wyłączyć zabezpieczenie obwodu oświetleniowego i dopiero dokonać wymiany żarówek lub innego źródła światła).
5. Do zasilania urządzeń posiadających obudowy z elementów przewodzących prąd elektryczny stosować należy tylko przedłużacze trzyżyłowe. Zabrania się stosowania przedłużaczy dwużyłowych.
6. W kuchni i w łazience wszystkie gniazda powinny posiadać styk ochronny z odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym lub neutralno – ochronnym (z metalowym bolcem).
7. Jeżeli gniazdo wtykowe lub wtyczka urządzenia elektrycznego ma temperaturę znacznie wyższą od otoczenia (ciepłe gniazdko lub wtyczka) należy je niezwłocznie wymienić na nowe.
8. W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz ograniczenia kosztów zaleca się wyłączanie z gniazd urządzeń elektrycznych posiadających elektronikę (radio, telewizor, komputer, itp.) przy opuszczaniu lokalu oraz w trakcie trwania burzy z wyładowaniami atmosferycznymi.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania instalacji elektrycznej w należytym stanie;
 - b) udostępniania lokalu spółdzielni do wykonania określonych czynności, czyli przeglądu instalacji elektrycznej i wyposażenia, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów Prawa budowlanego.
10. Dla zapewnienia bezpieczeństwa osób, ich życia i zdrowia, zabrania się:
 - a) dokonywania napraw bezpieczników elektrycznych w miejscach wspólnego użytku (klatki schodowe, piwnice) instalowania światła w piwnicach z przewodów poprowadzonych bezpośrednio od tablicy bezpieczników i lamp oświetlenia korytarza piwnicznego.
11. Instalowanie oświetlenia w piwnicy indywidualnej wymaga zgody Spółdzielni z zachowaniem podanych przez nią warunków technicznych.
12. Instalowanie w piwnicach dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej

jest zabronione.

13. O zauważonych uszkodzeniach instalacji w pomieszczeniach ogólnodostępnych, należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

§ 13

W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:

1. Należy dbać o stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania i natychmiast zgłaszać do Spółdzielni każde jej uszkodzenie.
2. Zmiany lokalizacji grzejników, wymiany na inne wielkości mogą być dokonywane tylko przez osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz za wiedzą i zgodą Spółdzielni.

§ 14

W zakresie bezpieczeństwa pożarowego:

W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i najbliższy komisariat Policji wskazując miejsce pożaru.

Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.

Używania otwartego ognia, rozniecania ognia, palenia papierosów lub innych materiałów w piwnicach jak i w klatkach schodowych jest surowo zabronione.

V. OGÓLNE PRZEPISY PORZĄDKOWE I ZASADY ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy tego wymaga sytuacja to także przy udziale straży pożarnej.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać Spółdzielni adres kontaktowy lub telefon, jeśli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy czas.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność jego użytkownika, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim Rzeczy do czasu przybycia użytkownika.
Z powyższych czynności sporządzany jest protokół..
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do umożliwienia w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejścia do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Spółdzielnię w celu:

- a) Skontrolowania stanu technicznego lokalu oraz okresowego przeglądu Sprawności:
- Instalacji elektrycznej,
 - Instalacji wentylacyjnej i spalinowej,
 - Instalacji gazowej,
- b) przeprowadzenia konserwacji lub napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia,
- c) montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i prądu,
- d) dokonywania odczytów wodomierzy oraz innych, jeżeli będą stosowane.

§ 16

1. Użytkownicy lokalu odpowiadają za wszelkie szkody wyrządzone innym Użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie Zamieszkałych.
2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich Szkód powstałych w związku z nieprzestrzeganiem niniejszego regulaminu z Ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Spółdzielni, Zwrotu kosztów naprawy.

VI. ZASADY UŻYWANIA PIWNIC I BALKONÓW

§ 17

1. Użytkownicy lokali korzystający z piwnic oraz innym pomieszczeń przynależnych zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, oraz przepisów BHP.
2. Niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy oraz innych pomieszczeniach przynależnych materiałów wybuchowych (Np. napełnionych butli gazowych itp.) i łatwopalnych (Np. papieru, drewna, plastiku, opon i innych wyrobów gumowych, benzyny, środków chemicznych itp., w ilościach grożących powstaniem jakiegokolwiek szkody w przypadku dojścia do zaproszenia ognia), a także używanie otwartego ognia w tym palenia wyrobów tytoniowych.
3. Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadów żywności (gnijących, wydzielających przykry zapach lub mogących być pokarmem dla gryzoni i insektów).
4. Niedopuszczalne jest składowanie wszelkich rzeczy i przedmiotów w Korytarzach piwnicznych.

§ 18

Piwnice w budynku mieszkalnym i wszystkie inne pomieszczenia w kondygnacji piwnicy (wózkownie, pomieszczenia na rowery, pralnie, pomieszczenia techniczne) winny być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 19

1. Balkony, loggie, tarasy winny być użytkowane zgodnie z obowiązującymi Przepisami ppoż.
2. Niedopuszczalne jest używanie na balkonach, tarasach urządzeń Gastronomicznych /min. grilli /, powodujących zadymienie oraz emisję Zapachów.
3. Do obowiązków użytkowników balkonów, tarasów należy bieżąca ich Konserwacja poprzez:
 - A) usuwanie zanieczyszczeń z powierzchni i zapobieganie przedostawaniu się Ich do odwodnienia (rynny, kratki, rury spustowe),
 - B) utrzymanie we właściwym stanie technicznym barierek, balustrad oraz Podłoża (min. konserwacja fug).
4. Balkon, taras może być użytkowany, jako miejsce do rekreacji, z Zachowaniem ciszy nocnej w godz. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. Niedopuszczalne jest Przetrzymanywanie psów i innych zwierząt oraz zakłócanie ciszy w godzinach Dziennych, jeśli nie jest to podyktowane koniecznością i ma cechy rażącej Uporczywości.
Wszelkie dodatkowe wyposażenie balkonu, tarasu, loggii nie może utrudniać Ich odwodnienia, uszkadzać powierzchni czy powodować zagrożenia dla osób Trzecich lub pogarszać warunki ewakuacji i stwarzać zagrożeń pożarowych.
5. Podlewanie roślin powinno odbywać się z należytą ostrożnością gwarantującą Ochronę posadzki przed zalaniem i zniszczeniem. W czasie podlewania należy Uważać, aby nie dochodziło do zabrudzenia i uszkodzenia elewacji budynku Oraz balkonów i tarasów niżej położonych.
6. Suszenie prania powinno być prowadzone w taki sposób, aby nie szpecić Elewacji budynku (nie zabrudzać balkonów niżej położonych oraz Znajdujących się na nich przedmiotów), – czyli wystawać poza i ponad Balustradę balkonu.
7. Zabrania się karmienia ptaków poprzez wysypywanie karmy na parapety Okienne, balkony, co powoduje brudzenie elewacji oraz okien lokali niżej Położonych. Użytkownik lokalu dokarmiający w w/w sposób ptaki, ponosi Pełną odpowiedzialność za szkody przez nie wyrządzone.

§ 20

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy nie przestrzegają Regulaminu Zarząd może stosować upomnienia.
2. Przypadki rażącego i uporczywego naruszania postanowień Regulaminu stanowiąc mogą podstawę do:
 - a) wszczęcia postępowania wewnątrz spółdzielczego o pozbawienie Użytkownika lokalu członkostwa w Spółdzielni,
 - b) rozwiązania umowy najmu,
 - c) wystąpienia przez właściwe organy Spółdzielni w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - d) kierowania stosownych wniosków do odpowiednich organów ścigania.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Uwagi i skargi w sprawach związanych z nieprzestrzeganiem regulaminu należy zgłaszać do Spółdzielni.

Regulamin niniejszy jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie www.smtransportowiec.pl

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

§ 22

1. Traci moc Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „TRANSPORTOWIEC” z dnia 16.10.1999 r.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2014 w dniu 25 września 2014 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
Transportowiec w Lublinie

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
Transportowiec w Lublinie