

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
Nr 27./2022 z dnia 23.08.2022r.

REGULAMIN

Zasady używania lokali w domach spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązujący w SM „Energetyk” w Zamościu.

I. Przepisy ogólne.

1. Budynki i ich otoczenia oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością społeczną wszystkich członków. Z tych względów winny być one w interesie samych członków, utrzymane na odpowiednim poziomie i otoczone troskliwą opieką.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Członek Spółdzielni względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. Utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków, otoczenia, urządzeń i instalacji oraz lokali.

Obowiązki Administracji.

1. Spółdzielnia obowiązana jest do przekazania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikających ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę- Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.
3. Dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, strychy itp.

III. Obowiązki użytkowników (najemców) lokali.

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła oraz wykonanie prac nakładczych- bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Wykonanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku ani też naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia.
3. Do obowiązków każdego członka względnie najemcy zamieszkałego w budynku SM należy natychmiastowe zgłaszanie administracji zauważonych awarii i

- uszkodzeń instalacji oraz urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę jak i ich powstanie oraz na to kogo koszt naprawy tych urządzeń obciążać będzie.
4. Użytkownik (najemca) lokalu obowiązany jest bezzwłocznie zgłaszać w administracji wszelkie stwierdzone wady i usterki w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.
 5. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i logii, zakładanie krat, skrzynek na kwiaty w oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą właściwego organu nadzoru budowlanego po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
 6. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy bezpiecznikach obciążana zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację.
 7. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu i powiadomić pogotowie gazowe - **tel. 992**.
 8. Bez zgody administracji nie wolno instalować dodatkowego światła w piwnicach.
 9. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
 10. Zabrania się wyjmowania lub zmiany kryz dławiących w instalacji c.o.
 11. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach i na korytarzach piwnicznych zapalonych świateł. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych. Brak uszczelnienia okien i drzwi nie uprawnia do otrzymania bonifikaty z tyt. niedogrzanego mieszkania.
 12. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację lub dozorcę w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
 13. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu lokalu użytkownik obowiązany jest do udostępnienia lokalu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom przeprowadzającym przegląd techniczny.
 14. Samowolne wchodzenie na dach budynku jest zabronione.
 15. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji, anten radiowych, telewizyjnych i innych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
 16. Nie należy blokować wyłączników oświetleniowych klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp. co powoduje awarie automatów schodowych i stratę energii elektrycznej. Nie blokować drzwi przez stawianie stopki lub innego przedmiotu, który uniemożliwia domknięcie się drzwi, co powoduje uszkodzenie systemu samozamykającego drzwi.
 17. Zabrania się dokonywania bez zgody Spółdzielni oraz bez zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd elewacji nieruchomości wspólnych, w tym zmianę kolorystyki, typu – rysunku i podziału stolarki okiennej. Zastosowana stolarka okienna winna zachować wymiary i parametry zgodne z wydanymi warunkami technicznymi.

III. 1. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki osiedla (domu, otoczenia).

Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie mieszkań w należyтым stanie czystości i higieny.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości w klatkach schodowych. Przestrzegać czystości w korytarzach piwnic, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
2. Nie należy wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, odpadów itp.
3. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp.
W razie zapchania rur użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczania.
4. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak: kamienie, żelastwo, druty, szkło, itp. do pojemników na śmieci. Obowiązkiem jest segregowanie śmieci zgodnie z przepisami odnośnie segregowania odpadów.
5. W przypadku rozsypania wnoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik zobowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
6. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów domowych może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. od 8⁰⁰ - 12⁰⁰ i 16⁰⁰ - 20⁰⁰. Nie wolno trzepać tych przedmiotów na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach.
7. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
8. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
9. Dbanie przez mieszkańców o tereny zielone, w szczególności nie wyprowadzanie zwierząt.
10. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynków, wszyscy mieszkańcy takich bloków zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach, środkami dostarczonymi przez spółdzielnię w sposób i terminach ustalonych przez administrację.
11. Zakaz pozostawiania na klatkach schodowych, wiatrołapach i korytarzach piwnic żadnych przedmiotów jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, hulajnogi itp.
12. Pojemniki na odpady niesegregowane ustawione w osłonach śmietnikowych służą wszystkim mieszkańcom osiedla oraz podmiotom posiadającym zezwolenie Spółdzielni na korzystanie.
W celu zmniejszenia ilości odpadów oraz kosztów wywozu nieczystości wszyscy mieszkańcy oraz inne podmioty uprawnione do korzystania zobowiązani są do przestrzegania zasad segregacji odpadów komunalnych i korzystania z przeznaczonych na ten cel pojemników.
Zabronione jest pozostawianie worków ze śmieciami obok pojemników oraz zastawianie samochodami dostępu do śmietnika.

IV. Obowiązki członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

1. Odnawianie mieszkania w zakresie malowania lub tapetowania ścian, malowania olejnego, stolarki okiennej i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej, lamperii, grzejników, rur i innych urządzeń zabezpieczając je przed korozją nie mniej niż raz na 4 lata.
2. Naprawy urządzeń technicznych i sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń.

3. Naprawy i wymiany podłóg, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć, uzupełnianie oszklenia drzwi i okien.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka spółdzielni.
5. Użytkownik zwalnający mieszkanie obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym oraz pokrywa koszt zużycia urządzeń techniczno- sanitarnych.
6. Naprawy wewnątrz lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka.
7. Szczegółowe obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin obowiązujący w spółdzielni.

V. Pranie i suszenie bielizny.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
2. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik. W pralniach w których zamontowane są wodomierze można korzystać z pralni pod warunkiem pokrycia kosztów związanych z poborem wody. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytym staraniem aby nie uszkodzić urządzeń. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni posprzątać.
3. Rozciąganie sznurów między drzewami oraz suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
4. Przed zainstalowaniem pralek elektrycznych i innych urządzeń w lokalach należy sprawdzić, czy praca tych urządzeń nie spowoduje zakłóceń radiowo-telewizyjnych oraz czy przewody elektryczne w lokalu są dostosowane do urządzeń tego rodzaju.

VI. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną - **tel. 998**, telefon alarmowy **112**, Administrację Spółdzielni.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami dla dzieci, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Używanie ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest surowo zabronione.

VII. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców jest koleżeństwo, spokój i wzajemna pomoc, zgodne i solidarne współdziałanie w celu urzeczywistnienia wspólnych przedsięwzięć mieszkańców.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych wszyscy mieszkańcy na wezwanie władz administracyjnych, Samorządu Mieszkańców lub kierownictwa spółdzielni zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia i usunięcia skutków klęski.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych,

w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę nożną w pobliżu domu. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice.

4. Cisza nocna obowiązuje w godz. 22⁰⁰ - 6⁰⁰ jednakże korzystanie z odbiorników TV, radiowych, urządzeń odtwarzających muzykę itp. w pozostałym czasie również nie powinno zakłócać spokoju współmieszkańców.
5. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców, a ich posiadacze przestrzegają wymogi sanitarno- porządkowe. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców należy przestrzegać obowiązku szczepień ochronnych zwierząt.
6. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
7. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Właściciel zobowiązany jest do posprzątania po swoim pupilu – zwierzęciu.
8. Nie należy ustawiać i zapuszczać pojazdów mechanicznych w prześwitach budynków, wjeżdżając na chodniki wokół bloków ze względu na powstałe hałasy i możliwość wypadku.
9. Motocykli i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych.

VIII. Przepisy różne.

1. Temperaturą obowiązującą w blokach mieszkalnych jest + 18 st. C mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.
2. Szafki reklamowe i szyldy mogą być instalowane po otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.
3. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
4. W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może stosować sankcję upomnienia.
W razie uporczywego przekraczania ustalonych zasad porządku domowego przez mieszkańców Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do Straży Miejskiej lub Policji.
W stosunku do osób nieprawnie korzystających z osiedlowych pojemników na śmieci niesegregowane Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do Straży Miejskiej lub Policji oraz obciążać te osoby kosztami wywozu nieczystości.
W przypadku obciążenia Spółdzielni dodatkowymi kosztami wywozu nieczystości przez odbiorcę odpadów komunalnych z powodu braku dostępu do pojemników (zastawione bramy do osłon śmietnikowych) Zarząd Spółdzielni może domagać się zwrotu poniesionych dodatkowych kosztów od osób, które przyczyniły się do ich powstania.
5. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich mieszkańców Spółdzielni.
6. Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.

Zamość dnia 23.08.2022

Sekretarz RN

Jadwiga Krzysica

Przewodniczący RN

Mieczysław Borsukiewicz