

**REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SŁUPCY**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. „Regulaminie” – należy przez to rozumieć „Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy;
2. „Spółdzielni” – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Słupcy;
3. „użytkownika lokalu” – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają tytuł prawny do lokalu a także najemcę lokalu mieszkalnego / użytkowego oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
4. „Administracji Spółdzielni ” – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni i podległe mu komórki organizacyjne;
5. „lokalu ” – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy;
6. „nieruchomości wspólnej,, - należy rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, w tym instalacje, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu, między innymi: ściany zewnętrzne, fundamenty, dach, korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie wózkarnie, instalacje centralnego ogrzewania, kanalizacyjne a także jeśli należą do danej nieruchomości - chodniki, drogi, zieleń, parkingi itp.

§ 2

1. Regulamin ma na celu ochronę wspólnego mienia spółdzielczego, utrzymania właściwych warunków technicznych, bezpieczeństwa, czystości estetyki, budynków i otoczenia oraz określa warunki zgodnego współżycia użytkowników lokali i pozostałych mieszkańców.
2. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali w zakresie realizacji celów, o których mowa w ust. 1.

3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za przestrzeganie Regulaminu przez osoby, których prawa reprezentuje - członków rodziny, podnajemców, najemców, gości oraz osób chwilowo w nim przebywających.
4. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu sprawuje Administracja Spółdzielni. Spółdzielnia może wykorzystać do tego celu urządzenia monitorujące zainstalowane w budynkach i na terenie Osiedli na zasadach określonych w odrębnym Regulaminie.

II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

A. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do :
 - 1) Przeprowadzania okresowych kontroli i przeglądów budynków, budowli, wszelkich instalacji, zgodnie z wymogami ustawy "Prawo budowlane,, w celu ustalenia stanu technicznego i zakresu remontów,
 - 2) Prowadzenia „Książki obiektu budowlanego,, dla poszczególnych budynków zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
 - 3) Realizacji prac konserwacyjnych i remontowych w okresach gwarantujących stałe utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym i porządkowym oraz współpracy z użytkownikami lokali w zakresie ustalania potrzeb remontowo konserwacyjnych
2. Przyjmowania zgłoszeń od użytkowników lokali przekazywanych w każdej formie (telefonicznie, osobiście, pisemnie) dotyczących niesprawnych instalacji, urządzeń technicznych, przecieków lub uszkodzeń innych elementów budynku i terenu itd., zapewnienia usunięcia tych uszkodzeń oraz udzielenia informacji o terminie ich usunięcia.
3. Nadzorowania firm wykonujących remonty/konserwacje oraz egzekwowania usunięcia wad w razie niewłaściwego wykonania robót.
4. **W zakresie eksploatacji budynków i napraw wewnątrz lokali poza obowiązkami wymienionymi w § 86 Statutu, Spółdzielnia jest zobowiązana w szczególności:**
 - 1) Zapewnić dobry stan techniczny budynków, ich pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku w szczególności poprzez naprawy : dachów , rynien rur spustowych , balkonów i logii, drzwi wejściowych do budynku oraz okien na klatkach schodowych i pomieszczeń piwnicznych .

- 2) Zapewnić należyty stan techniczny elewacji budynku , klatek schodowych i korytarzy poprzez prawidłowe utrzymanie balustrad i ich zamocowań, poręczy, stopni oraz drabinek włączonych. Klatki schodowe i korytarze powinny być malowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych.
- 3) Utrzymywać w należytym stanie i stałej sprawności technicznej instalację elektryczną, do końcówek przewodów tablic bezpiecznikowych za licznikiem.
- 4) Utrzymywać w należytej i stałej sprawności technicznej całości instalacji centralnego ogrzewania zgodnie z wymogami, ze szczególnym uwzględnieniem sprawności i wydajności w okresie grzewczym. Utrzymywać temperaturę wewnątrz lokali zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zmianami) .Podwyższenie temperatury w instalacji budynku może nastąpić na pisemny wniosek większości użytkowników lokali danego budynku. **Na wymianę grzejnika przez użytkownika lokalu konieczna jest zgoda Spółdzielni. W piśmie wyrażającym zgodę Spółdzielnia określa warunki tej wymiany.**
- 5) Utrzymywać instalacje wodociągową w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnej z wymogami eksploatacji – z wodomierzami lokalowym łącznie
- 6) Utrzymywać instalację kanalizacyjną w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnie z wymaganiami – do pionów zbiorczych sanitarnych w mieszkaniach / lokalach/.
- 7) Utrzymywać instalację odgromową w należytej i stałej sprawności technicznej, zgodnej z wymaganiami.
- 8) Dbać o tereny zewnętrzne w następującym zakresie:
 - zieleń; pielęgnacja i prowadzenie konserwacji,
 - chodniki, pieszojezdnie; konserwacje i naprawy,
 - place zabaw; (wymiana piasku w piaskownicach zgodnie z wymogami GIS)konserwacje, naprawy istniejących urządzeń ,
 - nieczystości stałe; zapewnienie pojemników **do segregowania** nieczystości i zabezpieczenie systematycznego wywozu , zapewnienie odpowiedniej ilości koszy na Osiedlach , pojemników na psie nieczystości oraz systematyczne opróżnianie.

- 9) Pokrycie kosztów usunięcia szkód powstałych wewnątrz lokalu z winy Spółdzielni ,na skutek nie wykonania napraw należących do jej obowiązków np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu .

§ 4

Ponadto Spółdzielnia zobowiązana jest do :

1. Zamieszczania w gablotach/tablicach usytuowanych w klatkach schodowych informacji zawierających :
 - adres, telefon Administracji Spółdzielni,
 - wykaz numerów telefonów pogotowia ratunkowego, straży pożarnej, policji,
 - wykaz telefonów do zgłaszania awarii,
 - instrukcje postępowania na wypadek pożaru,
 - informacji o godzinach pracy Spółdzielni.
2. Zabezpieczenia oświetlenia wejść do klatek schodowych i wewnątrz klatek, korytarzy, oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
3. Dokonywania, w miarę potrzeb, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, klatek schodowych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku;
4. Utrzymania porządku (sprzątania) w korytarzach (ciągach komunikacyjnych) piwnic.
5. Przyjmowania uwag i skarg użytkowników lokali oraz reagowania na zgłoszenia naruszeń postanowień niniejszego Regulaminu.
6. Reagowania na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia i zgłaszania aktów wandalizmu do właściwych służb (policja), a w przypadku wykrycia sprawcy szkody egzekwowanie jej usunięcia, względnie pokrycia kosztów jej likwidacji.

B. Obowiązki użytkownika lokalu

§ 5

1. Lokal należy używać zgodnie z jego przeznaczeniem (lokal mieszkalny), umową, z której użytkownik lokalu wywodzi tytuł prawny do lokalu oraz zasadami współżycia społecznego. Przekazanie i odbiór lokali odbywa się poprzez sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego .
2. Przeznaczenie lokalu mieszkalnego lub jego części na funkcje inną niż zamieszkiwanie (przeznaczenie na działalność gospodarczą) wymaga zgody Spółdzielni oraz

uzyskania pozwolenia właściwych organów (między innymi organów budowlanych w sytuacjach gdy „ Prawo budowlane „ tak stanowi) .

3. Jeżeli z prowadzeniem działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wiązałyby się przeróbki związane ze zmianą instalacji i elementów konstrukcyjnych lokalu (nieruchomości wspólnej), wymagane jest uzyskanie od Zarządu pisemnej zgody. Wszelkie koszty związane ze zmianą przeznaczenia lokalu, w tym koszty dodatkowego zużycia mediów obciążają użytkownika lokalu.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na prowadzenie w lokalu mieszkalnym określonej działalności gospodarczej jeżeli działalność : nie jest uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali, i nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa, nie powoduje nadmiernego zużycia mieszkania.
5. Spółdzielnia może odmówić zgody bądź cofnąć wcześniej wydaną zgodę(jeżeli prowadzona działalność może naruszyć substancje budynku lub byłaby uciążliwa dla innych mieszkańców).
6. Wynajęcie, podnajęcie lub użyczenie całego lokalu lub części nie wymaga zgody Spółdzielni, o ile nie wiąże się ze zmianą przeznaczenia lokalu (§ 60 Statutu Spółdzielni). Osoby korzystające z lokalu na zasadzie najmu, podnajmu czy użyczenia są zobowiązane do przestrzegania niniejszego Regulaminu .Za szkody wyrządzone przez użytkownika lokalu lub w/w osoby powstałe w lokalu oraz w częściach wspólnych i otoczeniu budynku a wynikłe z użytkowania niezgodnego z prawem lub zasadami obowiązującymi w Spółdzielni odpowiada solidarnie użytkownik lokalu oraz osoby korzystające z tego lokalu.

§ 6

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń przynależnych do lokalu (np. piwnic).
2. **Obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokalu ciążące na użytkowniku obejmują:**
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 4) malowaniu ścian, sufitów odpowiednimi farbami do tego przeznaczonymi oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie urządzeń grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
- 5) Naprawy okien i drzwi, wymiana drzwi wejściowych do mieszkania, okien, drzwi wewnątrz lokalu wraz z ościeżnicami (bez naruszenia zbrojenia).

W przypadku konieczności wymiany okien w mieszkaniach Spółdzielnia refunduje - 50% kosztów wymiany po uprzednim pisemnym zgłoszeniu takiego zamiaru . Podstawą do ustalenia kosztów wymiany okien, jest cena brutto za 1 szt. okna o danym standardzie, ustalona jako średnia cen stosowanych przez co najmniej czterech dostawców stolarki okiennej działających na terenie Słupcy i najbliższych okolic .

Warunkiem uzyskania prawa do refundacji jest zakwalifikowanie okien do wymiany po dokonaniu oględzin przez komisję Spółdzielni i potwierdzeniu wstępnego terminu oczekiwania na zwrot kosztów. Termin refundacji uzależniony jest od środków finansowych przeznaczonych na ten cel w ramach funduszu remontowego.

Parametry okna powinny być zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obowiązujące w dniu uchwalenia regulaminu .

Zwrot kosztów w wysokości wyżej określonej następuje z zastrzeżeniem, że:

- członek Spółdzielni oraz właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, nie posiada zaległości w opłatach . W takim przypadku Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia kwoty zaległych opłat z kwoty refundacji.
- do wniosku o zwrot zostanie dołączone potwierdzenie oddania okien do utylizacji.

- 6) Wymiana kuchenki gazowej łącznie z instalacją .
 - 7) Naprawa Instalacji elektrycznej w lokalu (wraz z wymianą osprzętu) – do tablicy zabezpieczeń .
3. Obowiązki Najemcy lokalu określone są w umowie najmu .
 4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do utrzymania lokalu w należytym stanie, w szczególności dokonywania napraw i konserwacji wewnątrz lokalu niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu :
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni ,
 - zainstalowania/odczytu w lokalu urządzeń pomiarowych , kontroli stanu tych urządzeń,
 - konieczności przeprowadzenia w budynku zabiegów sanitarnych np.; dezynfekcja, deratyzacja.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie bezpieczeństwa, wymian, napraw i konserwacji lokali.

1. Każdy z użytkowników lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach instalacji wspólnych i innych urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
2. Wszelkie zauważone usterki centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody należy także zgłaszać do Administracji Spółdzielni lub bezpośrednio do hydraulika.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy :
 - a) zakręcić butlę z gazem płynnym ,
 - b) niezwłocznie zawiadomić Straż Pożarną,
 - c) przewietrzyć pomieszczenia,
 - d) powstrzymać się od zapalania /gaszenia światła.
4. Użytkownicy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży i wandalizmu wspólnego mienia oraz zgłaszać takie zdarzenia Policji i Administracji Spółdzielni. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w częściach wspólnych nieruchomości przez mieszkańców naprawiane są na ich koszt .

§ 9

W celu ograniczania strat ciepła i zmniejszenia kosztów ogrzewania należy zamykać drzwi i okna w pomieszczeniach wspólnego użytku (w klatkach schodowych, piwnicach itp.) . W lokalach mieszkalnych należy zakręcać zawory grzejnikowe przed otwieraniem okien.

§ 10

1. Użytkownicy lokali nie mają prawa do samowolnego ingerowania w nieruchomość wspólną, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, w tym instalacje, które nie służą do ich wyłącznego użytku.
2. Dokonywanie zmian w instalacjach (CO, CW, elektrycznych), zabudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania , zmiany funkcjonalne w lokalu - stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebijanie otworów w ścianach konstrukcyjnych (nośnych) czy inne zmiany w elementach konstrukcyjnych budynku mogą być dokonane jedynie po pisemnym uzgodnieniu ze Spółdzielnią z zachowaniem przepisów” Prawa budowlanego”, na koszt użytkownika lokalu. Ponadto wymiana grzejników CO we własnym zakresie może być dokonana tylko poza sezonem grzewczym. W przeciwnym razie użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami rzutu i napełnienia wody w instalacji .

3. W przypadku dokonania przeróbek bez wymaganej zgody użytkownik lokalu zobowiązany jest doprowadzić lokal do stanu pierwotnego. Odmowa upoważnia Spółdzielnię do wykonania tych prac na koszt użytkownika lokalu. (np. . w przypadku przekazania lokalu do Spółdzielni, spowodowania awarii/szkód w lokalach sąsiednich). W przypadku braku uzgodnień ze Spółdzielnią użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego dokonania przeróbek .
4. Jeżeli użytkownik lokalu dokona zabudowy instalacji wspólnych lub urządzeń pomiarowych w lokalu, zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do naprawy uszkodzeń powstałych w lokalu, które zostały spowodowane koniecznością wykonania przez Spółdzielnię prac awaryjnych, konserwacyjnych , remontowych .

§11

Zabrania się montowania anten na dachach oraz elewacji budynku .Dopuszczalne jest montowanie anten do ościeżnic okien i balustrad balkonowych .

§ 12

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie, bądź zwiększać mocy bezpieczników w lokalu ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia prądem oraz możliwość spalenia pionu .
W przypadku stwierdzenia uszkodzeń instalacji elektrycznej należy niezwłocznie zawiadomić o tym elektryka dyżurnego lub Administrację Spółdzielni .
2. Zabrania się samowolnego otwierania pomieszczeń i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.
3. Zabrania się unieruchamiania automatów oświetleniowych przez długotrwałe przytrzymywanie przycisków, szczególnie przy użyciu różnych przedmiotów (np. zapalek).
4. Dopuszcza się instalowania jednego punktu świetlnego w boksie piwnicznym , na koszt użytkownika lokalu, za pisemną zgodą Spółdzielni oraz za dodatkowa opłatą za korzystanie z prądu. Zabrania się korzystania z innych urządzeń elektrycznych w piwnicy.
5. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych w sposób powodujący ich uszkodzenie.
6. W budynkach wyposażonych w zbiorcze przewody wentylacji grawitacyjnej zabrania się stosowania indywidualnych wentylatorów wyciągowych.
7. Zabrania się samowolnego otwierania włazów i wchodzenia na dachy budynków.

III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE WSPÓŁZYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI, UTRZYMANIA CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH I ICH OTOCZENIU

§ 13

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców Osiedla/bloku jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz wokół budynku.
3. Sprzątanie klatek schodowych (zamiatanie i mycie) należy do obowiązków użytkowników lokali. Terminy i zakres sprzątania ustalają mieszkańcy między sobą . Użytkownik lokalu remontujący mieszkanie jest zobowiązany do uprzątnięcia wszystkich powstałych wskutek remontu zanieczyszczeń wspólnych części budynku.
4. Dopuszcza się przejęcie przez Spółdzielnię obowiązku sprzątania klatek schodowych , za dodatkowa opłatą, na podstawie umowy z firmą sprzątającą lub umowy z indywidualnymi osobami - na wniosek uprawnionych użytkowników lokali danego budynku / klatki. Wniosek musi być poparty oświadczeniami (co najmniej 75%) uprawnionych użytkowników lokali budynku /klatki .
5. Nie należy wyrzucać przez okna, z balkonów, logii -śmieci, odpadów, żywności, niedopałków papierosów itp.
6. Do muszli klozetowych nie należy wrzucać nieczystości stałych, gdyż spowoduje to niedrożność przewodów kanalizacyjnych .
7. **Na terenie Spółdzielni wszystkich mieszkańców obowiązuje segregacja odpadów komunalnych. Odpady winny być gromadzone do przeznaczonych w tym celu pojemników na : tworzywa sztuczne, papier i tekturę , szkło i opakowania ze szkła, odpady ulegające biodegradacji oraz pozostałe odpady zmieszane. Nieprzestrzeganie zasad spowoduje znaczną podwyżkę opłat .W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub spowodowania innych zanieczyszczeń należy posprzątać zanieczyszczone miejsca. Nie należy wrzucać do koszy osiedlowych odpadów przeznaczonych do kontenerów.**

8. **Zabrania się wrzucania odpadów budowlanych do pojemników na odpady komunalne.**
9. **Wszelkie odpady budowlane niebędące odpadami komunalnymi (np.: gruz, kafle, itp. użytkownicy lokali zobowiązani są wywieźć we własnym zakresie i na swój koszt do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Słupcy ul. Wspólna 8 .**
10. Nie należy przechowywać na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd estetyczny budynku .
11. Skrzynki , kwiaty, doniczki itp. umieszczone na balkonach, loggiach, parapetach i w oknach winny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem . Czynności związane z pielęgnacją kwiatów nie mogą brudzić ani zalewać położonych niżej okien, balkonów, loggii lub elewacji budynku.
12. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach do tego celu przeznaczonych od godz. 8.00 do godz. 20.00, z wyjątkiem niedziel i świąt. Zabronione jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, w oknach, klatkach schodowych itp.
13. Zabrania się niszczenia drzew, krzewów, urządzeń zabawowych, trawników, gry w piłkę na trawnikach, a także zachowania przyczyniającego się do dewastacji otoczenia budynku w tym pozostawiania na trawnikach motocykli , motorowerów.
14. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczania całego budynku lub jego części, użytkownicy lokali zobowiązani są do przeprowadzenia na własny koszt dezynsekcji w swoich lokalach. Koszty dezynsekcji w pomieszczeniach wspólnego użytku pokrywa Spółdzielnia. W razie przeprowadzania dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczną firmę, Spółdzielnię i użytkowników lokali obowiązują wydane przez nią zalecenia.

§ 14

1. Do danego lokalu przynależna jest jedna piwnica. Korzystanie z dodatkowych piwnic czy wnęk pod schodami jest odpłatne. Piwnice należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem. Użytkownik piwnicy winien przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego , dbać o porządek , umożliwić służbom Spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji /zaworów , rozdzielni instalacji / czy w innych konicznych przypadkach.

2. Niedozwolone jest gromadzenie w pomieszczeniach wspólnego użytku w piwnicach , ciągach komunikacyjnych piwnic : mebli , opakowań , makulatury itd. oraz pozostawianie tych przedmiotów w ciągach komunikacyjnych budynku.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież mienia przechowywanego w boksach piwnicznych i dodatkowych piwnicach oraz w pozostałych pomieszczeniach wspólnego użytku . Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach zajmowanych przez użytkowników lokali należy do poszkodowanych .

§ 15

1. Pomieszczenia Pralni i Suszarni, w których składowane są meble i inne przedmioty, przeznacza się na dodatkowe pomieszczenia piwniczne, do wynajęcia użytkownikom lokali za dodatkową opłatą lub na inne cele określone przez Spółdzielnię.
2. Wynajęcie dodatkowej piwnicy, na potrzeby własne danego użytkownika lokalu, wymaga zgody Zarządu i pozytywnej opinii większości użytkowników lokali (75%) danej klatki/budynku/klatek (w zależności od tego do ilu klatek przynależne są te pomieszczenia) . W przypadku wykorzystania na cele użytkowe (np. siłownia, zakład fryzjerski) obowiązuje zgoda wszystkich użytkowników lokali . Wysokość opłat określa Rada Nadzorcza.
3. Użytkownik lokalu może wynająć tylko jedną dodatkową piwnicę .
4. **W budynkach w, których Pralnie** wykorzystywane są w celach do tego przeznaczonych korzystanie z tego pomieszczenia **jest odpłatne**.
5. Spółdzielnia pobiera opłaty za zużycie wody w Pralni wg wskazań wodomierzy oraz za zużycie energii elektrycznej wg wskazań podlicznika. Kontrola urządzeń pomiarowych dokonywana będzie przez Administrację Spółdzielni raz na kwartał. Pralnie winny być utrzymane przez osoby z niej korzystające w odpowiednim stanie higieniczno - sanitarnym.
6. Opiekę nad Pralnią pełni osoba wyznaczona przez Spółdzielnię tzw. Opiekun. Ewidencje osób korzystających z Pralni i Suszarni oraz stan liczników urządzeń pomiarowych prowadził będzie Opiekun Pralni. Szczegółowe zasady współpracy między Opiekunem Pralni/Suszarni a Spółdzielnią określone będzie w porozumieniu między stronami .
7. W budynkach, w których **Suszarnie** wykorzystywane są w celach do tego przeznaczonych pomieszczenia winny być utrzymane przez osoby korzystające z tego pomieszczenia w odpowiednim stanie higieniczno –sanitarnym . Opiekę nad Suszarnią pełnić będzie Opiekun wg zasad określonych w ust. 6

8. **Wózkarnie** jako pomieszczenia wspólne przeznaczone są do przechowywania wózków dziecięcych /inwalidzkich , rowerów , sanek . Za zgodą większości użytkowników lokali można przeznaczyć Wózkarnie na dodatkowe piwnice na zasadach określonych w ust. 2.
9. Dotychczasowe tj. przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, przypadki korzystania przez indywidualnych użytkowników z dodatkowych piwnic za zgodą Spółdzielni i odpłatnością pozostają w mocy. Na wniosek większości użytkowników lokali (75 % wg zasad określonych w ust. 2) uzasadniony potrzebą korzystania z tych pomieszczeń Zarząd wypowie korzystanie z dodatkowych piwnic.

§16

1. **Zwierzęta.** W lokalach mieszkalnych wolno trzymać psy, koty i inne zwierzęta pod warunkiem, że nie zagrażają one zdrowiu i bezpieczeństwu, nie zakłócają spokoju użytkowników lokali, nie zabrudzają pomieszczeń wspólnego użytku a ich posiadacze przestrzegają wymogi sanitarno – porządkowe.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy. Psy zaliczane do ras agresywnych oraz psy duże należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu (Rozporządzenie MSWiA z dnia 28.04.2003r. w sprawie wykazu ras psów uznanych za agresywne Dz. U. 2003r. nr 77 poz. 678), (Uchwała Nr IV/31/15 Rady Miasta Słupcy z 26.03.2015r. w sprawie Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta Słupcy.)
3. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców , zasady współżycia społecznego , oraz mając na celu ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla mieszkańców oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytku, psy należy wyprowadzać poza teren zabudowy mieszkaniowej, miejsca zabaw dla dzieci, tereny przed oknami budynków mieszkalnych i pozostałe tereny zielone na Osiedlach .
4. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do :
 - 1) przestrzegania zasad bezpieczeństwa określonych w ust. 2 ,
 - 2) usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta (ustawa z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1439 z późn. zmianami) oraz Uchwała Nr IV/31/15 Rady Miasta Słupcy z dnia 26.03.2015r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Słupcy) , za nieprzestrzeganie obowiązku sprzątanía grozi mandat karny ,
 - 3) dbania o niezakłócanie przez nie spokoju i ciszy nocnej,

- 4) dotrzymywania terminów obowiązkowych szczepień, a o każdym przypadku wystąpienia u zwierzęcia choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą stację sanitarno –epidemiologiczną oraz Spółdzielnię.
5. Za szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i na terenie Osiedli oraz za nieprzestrzeganie zasad określonych w ust. 4 odpowiedzialność ponoszą osoby posiadające zwierzęta .
6. Nie należy :
 - 1) przetrzymywać psów na balkonach, loggiach ,
 - 2) karmić zwierząt na klatkach schodowych i korytarzach , w pomieszczeniach piwnicznych.
7. **Nie należy dokarmiać ptactwa (zakładać hodowli) na balkonach, parapetach, na terenach zielonych. Ptactwo można dokarmiać wyłącznie w sezonie zimowym (od 1 listopada do 31 marca) i w miejscach do tego wyznaczonych na terenie Osiedli .**
- 7.1 . **Nie należy pozostawiać na terenach przy budynkach - chodnikach czy pokrywach od studzienek , na terenach zielonych itp. żywności w celu dokarmiania zwierząt (np. kotów) ze względu na prawdopodobieństwo pojawienia się szczurów.**

§17

1. **Pojazdy.** Ruch pojazdów po wewnętrznych drogach osiedlowych odbywa się zgodnie z przepisami ustawy Prawo o ruchu drogowym. Na terenie Osiedli obowiązuje „strefa zamieszkania” .
2. Zabrania się wjeżdżania pojazdami na chodniki , trawniki , dojścia do klatek schodowych i parkowania na nich tych pojazdów. **Parkowanie może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych .**
3. Motocykli, motorowerów i rowerów nie wolno przetrzymywać na trawnikach , klatkach schodowych i korytarzach piwnic ,nie należy tarasować ciągów komunikacyjnych .
4. Zabrania się mycia pojazdów na terenach Osiedli i parkingach . Zanieczyszczenia terenów zielonych , parkingów , dróg dojazdowych olejami , paliwami i płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczeń.

§18

1. Bilbordy reklamowe i szyldy mogą być zainstalowane na terenach Osiedli po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni. W przypadku reklam umieszczonych dotychczas na elewacjach budynku, po usunięciu reklamy należy elewacje doprowadzić do stanu pierwotnego lub pokryć koszty poniesione przez Spółdzielnię na ten cel.
2. Opłaty za reklamy i szyldy ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 19

1. Dzieci winny się bawić na placach zabaw lub w miejscach do tego wyznaczonych i nie zakłócać spokoju mieszkańcom Osiedli. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci oraz szkody wyrządzone przez nie (np. złośliwie zabrudzenie ścian, zanieczyszczenie urządzeń instalacji, zieleńców, wybicia szyb itp.) odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie prawni.
2. Na terenie Osiedli i w każdym budynku obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ cisza nocna.

W godzinach tych w szczególności należy ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnych imprez, rozmów, śpiewów, tańców itp.

3. W pozostałych godzinach nie należy nastawiać zbyt głośno aparatów radiowych i telewizyjnych. Korzystanie ze sprzętów muzycznych i innych urządzeń audiowizualnych oraz wszelkie imprezy rodzinne/towarzyskie w mieszkaniu nie mogą zakłócać spokoju innym mieszkańcom.

Prace związane z modernizacją lub remontem mieszkania mogą być wykonywane w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ z wyłączeniem dni świątecznych.

§ 20

Zabrania się spożywania napojów alkoholowych oraz palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, w miejscach zabaw dla dzieci, na boiskach, chodnikach, terenach zielonych i innych miejscach publicznych.

IV . BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE I SANITARNE W BUDYNKACH

§ 21

1. W przypadku spostrzeżenia ognia, pożaru bez względu na jego rozmiar należy niezwłocznie zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną i Spółdzielnię. Do czasu przybycia Straży należy podjąć czynności zapobiegające jego rozszerzeniu i zmierzające do jego ugaszenia.

2. Montując urządzenia elektryczne należy mieć na uwadze aby nie doprowadzić do przeciążenia instalacji elektrycznej, co może skutkować jej trwałym uszkodzeniem/porażeniem prądem lub pożarem.

§ 22

1. Ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe w budynkach i na przyległych do nich terenach zabrania się w szczególności :
 - 1) Przechowywania materiałów łatwopalnych ,wybuchowych , żrących cuchnących i niebezpiecznych w lokalach, na balkonach, loggiach, w piwnicach,
 - 2) przechowywania motocykli, skuterów, motorowerów w pomieszczeniach na ten cel nieprzeznaczonych np. w lokalach, korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnic,
 - 3) umieszczanie i przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku lub w ciągach komunikacyjnych budynku przedmiotów należących do użytkowników lokali. Po bezskutecznym wezwaniu do ich uprzątnięcia Administracja Spółdzielni ma prawo usunąć te przedmioty a ich właściciel nie może żądać odszkodowania. Jeżeli ustalenie właściciela przedmiotów nie jest możliwe Administracja Spółdzielni zawiadamia użytkowników o zamiarze ich usunięcia poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicy. W razie niezgłoszenia się właściciela w terminie 2 tygodni od zamieszczenia ogłoszenia Administracja ma prawo usunąć te przedmioty i przekazać do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Słupcy. Administracja Spółdzielni nie ma obowiązku przechowywania takich przedmiotów .
 - 4) używania grilla węglowego i gazowego na balkonach i loggiach ,
 - 5) palenia tytoniu i używania niebezpiecznego ognia (np. świece, pochodni) w boksach piwnicznych i pozostałych pomieszczeniach w piwnicach , korytarzach, klatkach schodowych,
 - 6) korzystania z uszkodzonych instalacji, urządzeń elektrycznych i gazowych ,
 - 7) zastawiania dojścia do czynnych tablic rozdzielczych, wyłączników, przełączników itp. Urządzeń elektrycznych oraz wodomierzy ,
 - 8) dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji centralnego ogrzewania, wodociągowych, elektrycznych .

2. Ze względu na bezpieczeństwo sanitarne zabrania się gromadzenia w pomieszczeniach piwnicznych złomu, makulatury i innych odpadów (w ilościach ponadnormatywnych), także rzeczy gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów, stwarzających zagrożenie pożarowe i sanitarne.

§ 23

1. W lokalach mieszkalnych / użytkowych wyposażonych w kuchenki zasilane butlami z gazem płynnym należy bezwzględnie przestrzegać poniższych zasad:
 - a) W każdym lokalu może znajdować się podłączona do instalacji jedna butla gazowa o ładunku nieprzekraczającym 11 kg,
 - b) Zabronione jest przechowywanie wewnątrz budynku butli gazowej niepodłączonej do instalacji,
 - c) Butla gazowa powinna być ustawiona w pozycji pionowej, zabezpieczonej przed upadkiem, przewróceniem się, uderzeniem, dostępem dzieci,
 - d) Sprawdzenie szczelności przy wymianie butli gazowej winien przeprowadzić rozprawdzający butle.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników lokali oraz pozostałych mieszkańców odnośnie nie przestrzegania niniejszego Regulaminu przez mieszkańców, powinny być zgłaszane Administracji Spółdzielni lub osobom przyjmującym skargi i wnioski w ramach dyżurów Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej, które zobowiązane są do ich rozpatrzenia.

§ 25

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia stosuje pisemne upomnienie bądź składa wniosek o ukaranie do Sądu Rejonowego.
2. W przypadku uporczywego, złośliwego przekroczenia postanowień Regulaminu, Spółdzielnia może składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie Członka ze Spółdzielni. W stosunku do właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób, którym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd może na drodze sądowej dochodzić sprzedaży tego lokalu w drodze licytacji na podstawie odrębnych przepisów.

3. W przypadku wyrządzenia szkody w mieniu Spółdzielni lub w mieniu wspólnym, na skutek naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali czy osób, których prawa reprezentuje, Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie oraz zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach, bądź przestępstwach.

§ 26

Rozliczenia Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal mieszkalny z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz potrąceń należności przysługujących Spółdzielni dokonuje się wg wartości rynkowej lokalu zgodnie z § 90 i 98 Statutu Spółdzielni oraz ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2020 poz. 1465 z późn. zmianami).

§ 27

W sprawach nieokreślonych w niniejszym Regulaminie będą miały zastosowanie przepisy ogólnie obowiązującego prawa w szczególności : ustawa prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zmianami) , ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zmianami) , ustawa o własności lokali (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 532 z późn. zmianami) , ustawa o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tj.Dz.U. z 2020 r. poz. 1439 z późn. zmianami) oraz wydane na tej podstawie akty prawa miejscowego .

§ 28

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony w dniu **14.12.2020r.** Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 13/2020** i obowiązuje od tej daty.
2. Traci moc „Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy z dnia 20.09.2018 r.