

25 MAR. 2024

## REGULAMIN

### używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

##### § 1

Budynki, budowle oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na terenie poszczególnych nieruchomości gruntowych są wspólną własnością wszystkich członków Spółdzielni oraz nie będących członkami właścicieli lokali, proporcjonalnie do ich udziału w danej nieruchomości.

Z tych względów winny być utrzymane w należytym stanie technicznym i otoczone troskliwą opieką służb Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali.

##### § 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia, o których mowa w § 1, zapewnienie czystości, ładu, porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki poszczególnych osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia ich mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i jej członków oraz nie będących członkami właścicieli lokali i osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak również osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, a także najemców lokali, zwanych dalej „użytkownikami”.
3. Osoby, o których mowa w ust. 2 są odpowiedzialne w zakresie realizacji postanowień niniejszego Regulaminu, za wszelkie osoby wspólnie z nimi zamieszkałe stale czy czasowo lub przebywające w zajmowanym lokalu.
4. Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom, nie będących członkami właścicielom lokali i osobom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemcom – lokal w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami prawa budowlanego oraz przepisami wydanymi na ich podstawie.

#### **II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.**

##### A. Obowiązki służb Spółdzielni.

### § 3

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych, przeznaczonych do ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych, należy:

1. prowadzenie bieżącej konserwacji, napraw i remontów, a w szczególności:
  - a) wykonywanie napraw i remontów elementów konstrukcyjnych budynków takich jak: fundamenty wraz z izolacjami, stropy, ściany konstrukcyjne i zewnętrzne budynków z ociepleniem, dachy i stropodachy z ich ociepleniem, przewody wentylacyjne, spalinowe i dymowe, schody, itp.,
  - b) wykonywanie konserwacji, napraw i remontów zewnętrznych elementów budynków takich jak: pokrycia dachów, obróbek blacharskich, elewacji wraz z wiatrołapami wejściowymi, opasek, balkonów, loggi, itp., przy czym malowanie ścian i sufitów oraz elementów metalowych na balkonach i loggiach tylko w przypadku kompleksowych remontów elewacji.
  - c) wykonywanie konserwacji, napraw i remontów infrastruktury technicznej i urządzeń małej architektury np.: przyłączy instalacji sanitarnych, elektrycznych i gazowych do budynków, chodników, parkingów, placów zabaw, osłon śmietnikowych, itp.,
  - d) wykonywanie konserwacji, napraw i remontów pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: klatki schodowe, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne, itp.,
  - e) utrzymanie w stałej sprawności technicznej instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach,
  - f) wykonywanie konserwacji, napraw i Remontów lokali w zakresie nie należącym do obowiązków członków,
2. zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych,
3. pielęgnowanie i konserwacja terenów zielonych oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych,
4. w celu sprawnego realizowania zapisów niniejszego paragrafu powołuje się Społecznego Przedstawiciela Nieruchomości, który współpracuje z Radą Nadzorczą i Zarządem w sprawach dotyczących nieruchomości, którą reprezentuje, a w szczególności ustalania z właścicielami potrzeb remontowych nieruchomości i przekazywania ich Administracji lub Zarządowi Spółdzielni. Przedstawiciel Nieruchomości wybierany jest dla każdej nieruchomości spośród właścicieli nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” lub dobrowolnie zgłasza swoją kandydaturę, popartą akceptacją przynajmniej połowy właścicieli nieruchomości.

### § 4

Obowiązkiem Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynków, urządzeń i instalacji wewnątrz budynków i lokali jest:

1. prowadzenie bieżącej konserwacji, napraw i remontów obejmujących w szczególności:

- a) konserwację, naprawę i wymianę instalacji centralnego ogrzewania w częściach wspólnych budynków oraz w lokalach posiadających wspólną instalację co (piony),
  - b) konserwację, naprawę i wymianę instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszych zaworów odcinających przed wodomierzami zainstalowanymi w lokalach wraz z pierwszymi zaworami odcinającymi przed wodomierzem,
  - c) regulację instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
  - d) konserwację, naprawę i wymianę pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej,
  - e) naprawę instalacji elektrycznej w budynkach wraz z wymianą przewodów od złącza w budynkach do zacisków zabezpieczeń zalicznikowych,
  - f) naprawę instalacji gazu przewodowego od zaworu głównego w budynkach do zaworu odcinającego odpływ gazu do lokali,
  - g) zapewnienie drożności kanałów wentylacji grawitacyjnej przewodów w lokalach,
  - h) naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach tj. na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach, wiatrołapach, węzłach cieplnych, itp.,
  - i) malowanie pomieszczeń ogólnego użytku, wyszczególnionych pod literą h) wraz z naprawami tynków, posadzek, balustrad, itp. Z wyłączeniem malowania korytarzy piwnicznych,
2. zapewnienie dostawy zimnej wody,
  3. zapewnienie dostawy ciepła w sezonie grzewczym dla stałego utrzymania temperatury:
    - a) w budynkach bez podzielników ciepła:
      - pokoje, przedpokoje i kuchnie - + 20°C,
      - łazienki - + 25°C,
      - klatki schodowe - + 8°C,
    - b) w budynkach z podzielnikami ciepła, użytkownicy lokali, temperaturę pomieszczeń dostosowują do własnych potrzeb, jednakże bez ujemnego wpływu na stan techniczno-użytkowy lokali,
    - c) dopuszcza się różnicę od temperatur, o których mowa pod literą a)  $\pm 1^{\circ}\text{C}$  przy automatycznej regulacji temperatury powietrza w pomieszczeniach, w pozostałych przypadkach  $\pm 2^{\circ}\text{C}$ ,
  4. zapewnienie dostawy ciepłej wody o temperaturze nie niższej niż + 45°C do lokali posiadających instalację ciepłej wody,
  5. usuwanie przecieków zimnej i ciepłej wody z pionów do zaworów odcinających instalację lokali przed wodomierzami.

## § 5

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1. oznaczyć budynki znajdujące się na terenie osiedli przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich informacji, określających nazwę ulicy i numer obiektu,
2. zapewnić dogodne i bezpieczne dojście do budynków i lokali,

3. utrzymywać czystość i porządek na terenach osiedlowych,
4. wyposażyć osiedla w pojemniki lub kontenery do składowania odpadów, systematycznie je opróżniać i poddawać odpowiednim zabiegom sanitarnym,
5. informować osoby, o których mowa w § 2 ust. 2, między innymi o przeglądach budynków, pracach remontowych, itp. poprzez umieszczenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w poszczególnych klatkach schodowych budynków.

Informację o przerwach w dostawie wody, energii cieplnej, elektrycznej lub gazu – na tablicach ogłoszeń umieszczają ich dostawcy.

## **B. Obowiązki użytkowników lokali.**

### § 6

1. Podstawowe obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

W zakres obowiązków wchodzi:

- 1) konserwacja, naprawa i wymiana posadzek oraz podłóg pod posadzkami w lokalach,
- 2) naprawa tynków i okładzin ścian oraz stropów w lokalach,
- 3) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach oraz pomieszczeniach przynależnych tj. piwnicach bądź dodatkowych pomieszczeniach.

Naprawa stolarki obejmuje regulację i wymianę okuć, zawisów, oblistwowanie, uszczelnienie, oszklenie z okitowaniem, wymianę okapnika z blachy oraz dopasowanie skrzydeł.

Szczegółowe warunki wymiany stolarki określa Spółdzielnia,

- 4) naprawa i wymiana mebli wbudowanych (szaf, pawlaczy, szafek zlewozmywakowych),
- 5) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,
- 6) naprawa lub wymiana posadzki na balkonie łącznie z obróbką blacharską oraz malowanie ścian i sufitów na balkonach i loggiach w kolorach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni nie odbiegających od istniejącej kolorystyki,
- 7) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych: wanien, brodzików, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, misek ustępowych, bidetów, baterii: wannowych, umywalkowych, zlewozmywakowych i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń zainstalowanych w lokalu, a także wymiana uszczelek zaworów czerpalnych i baterii oraz naprawa zaworów spłuczek ustępowych,
- 8) naprawa i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej od pionów głównych do urządzeń sanitarnych, wyszczególnionych w punkcie 7),
- 9) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w lokalach wraz z wymianą przewodów i osprzętu, począwszy od zabezpieczeń zalicznikowych wraz z tymi zabezpieczeniami.

Warunki wymiany instalacji określa Spółdzielnia,

- 10) konserwacja i naprawa instalacji gazu przewodowego, począwszy od kuchni gazowej do gazomierza wraz z zaworem odcinającym,
  - 11) pozostawienie całkowicie otwartych zaworów termostatycznych po zakończonym sezonie grzewczym,
  - 12) odnawianie lokali w okresach gwarantujących należyte utrzymanie ich czystości i stanu technicznego, poprzez:
    - a) malowanie ścian i stropów lub ich tapetowanie, itp.,
    - b) malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej i wewnętrznej, a także rur instalacji centralnego ogrzewania, wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz grzejników w celu zabezpieczenia przed korozją,
    - c) malowanie farbą olejną, w celu zabezpieczenia przed korozją, części metalowych balkonów,
  - 13) naprawy i usuwanie wszystkich szkód powstałych w budynkach oraz sąsiednich lokalach z winy nieumyślnej bądź umyślnej użytkownika, jego domowników oraz osób z nim zamieszkałych lub przebywających w zajmowanym lokalu,
  - 14) likwidacja uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali w wyniku nieprawidłowej eksploatacji bądź braku konserwacji,
  - 15) realizacja zaleceń wykazanych w protokołach z przeglądów lokali, wynikających z odpowiednich przepisów,
  - 16) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania od zaworów odcinających od strony zasilania dla lokali posiadających indywidualne instalacje co.
2. Obowiązki najemców lokali mieszkalnych w zakresie konserwacji, napraw i remontów określają umowy, o których zakres rzeczowy nie może być mniejszy od ustalonego w ust. 1. Obowiązki najemców lokali użytkowych w tym zakresie, określają umowy i odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.
- 1) Członek zwalniający lokal, powinien przekazać Spółdzielni lokal w stanie niepogorszonym, zgodnym ze stanem lokalu, wynikającym z protokołu przekazana z daty wydania tego lokalu członkowi przez Spółdzielnię.
  - 2) W przypadku nie doprowadzenia przez członka lokalu do stanu pierwotnego z daty jego przekazania członkowi przez Spółdzielnię – koszty odnowienia lokalu (doprowadzenia do stanu pierwotnego), ponosi członek opuszczający lokal, na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w zakresie prac wynikających z protokołu, o którym mowa w pkt.3.
  - 3) Oceny stanu technicznego lokalu, w dacie przekazania go przez członka zwalniającego lokal Spółdzielni, dokonuje Komisja Techniczna Administracji Osiedla w obecności zainteresowanego członka, a w przypadku braku członka lub odmowy uczestnictwa – oceny lokalu dokonuje komisja jednostronnie, sporządzając protokół.

## § 7

Wszelkie przeróbki budowlano-instalacyjne w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym lokali, mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.

Użytkownik lokalu obowiązany jest powiadomić Administrację Osiedla o rozpoczęciu i zakończeniu robót, o których mowa w ust. 1.

## § 8

Użytkownik lokalu nie może dokonywać:

1. montażu instalacji gazowej w ścianach i dokonywania jej przeróbek,
2. przeróbek oraz montażu dodatkowej instalacji elektrycznej w lokalu i pomieszczeniach przynależnych (piwnicach),
3. napraw we własnym zakresie bezpieczników i instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu; kosztami z tytułu szkód powstałych w wyniku tych czynności, obciążony zostanie użytkownik lokalu,
4. zmian i przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania,
5. montażu instalacji wodno-kanalizacyjnej w ścianach i przewodach wentylacyjnych,
6. zabudowy pionów wodno-kanalizacyjnych,
7. przeróbek kominów wentylacyjnych oraz rozprowadzania przewodów sieciowych oraz innych instalacji i urządzeń w tych kominach, a także montażu pochłaniaczy i wentylatorów elektrycznych w kratkach wentylacyjnych,
8. malowania zewnętrznego stolarki, balkonów, balustrad i ich osłon w kolorze odbiegającym od ogólnej kolorystyki elewacji danego budynku,
9. wykładania ścian balkonów i balustrad wykładziną z tworzyw sztucznych, drewna, blach, płytek ceramicznych,
10. zabudowy i zadaszeń balkonów,
11. montażu dodatkowych anten radiowych, telewizyjnych, telekomunikacyjnych, itp. na dachach i ścianach budynków oraz rozprowadzania przewodów po ich ścianach zewnętrznych oraz między budynkami,
12. ingerencji w zamontowane urządzenia pomiarowe w lokalach,
13. blokowania przycisków i wyłączników instalacji elektrycznej na klatkach schodowych,
14. blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych i manipulowania przy nich.

## § 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do:

- a) zawiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu,
- b) uzyskiwania zgody Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub zmianę jego przeznaczenia w całości lub części, w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie.

2. Obowiązki, o których mowa w punktach a) i b) nie dotyczą członków Spółdzielni będących właścicielami lokali.

#### § 10

Na okres zimy, użytkownicy lokali obowiązani są zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła, poprzez uszczelnianie okien i drzwi.

#### § 11

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie, bezpośrednio do osób świadczących usługi na rzecz Spółdzielni w danym zakresie lub w Administracji Osiedla, zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach lub ich otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
2. Z uwagi na ewentualność wystąpienia awarii w lokalach w czasie nieobecności ich użytkowników oraz wynikłej stąd konieczności natychmiastowego jej usunięcia użytkownicy, w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności, winni zgłosić do Administracji Osiedla osobę, która będzie sprawować pieczę nad lokalem oraz podać jej numer telefonu.
3. W razie awarii, wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
4. 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.
5. Fakt niedogrzewania lokalu, użytkownik powinien zgłosić Spółdzielni w dniu stwierdzenia. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu jej zgłoszenia, w obecności użytkownika lokalu i sporządzenia na tę okoliczność protokołu.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór przy odbiorniku, po czym zawiadomić osoby wymienione w ust. 1 i Pogotowie Gazowe.

#### § 12

Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia, na żądanie Spółdzielni lub osób działających w jej imieniu, lokalu w celu sprawdzenia stanu technicznego lokalu i jego urządzeń oraz dokonania montażu urządzeń pomiarowych i odczytu ich wskazań.

### III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU.

#### § 13

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku na terenach osiedli, zapewniają Administrację Osiedli.

Do ich obowiązków należy w szczególności:

1. sprzątanie chodników, parkingów i terenów osiedlowych,
2. odśnieżanie chodników i ciągów pieszo-jezdných oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi,
3. odśnieżanie drogi głównej przy garażach bez odśnieżania dojazdu do boksów garażowych,
4. stałe i systematyczne pielęgnowanie terenów zielonych.

#### § 14

1. Użytkownicy obowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki zarówno w użytkowanych lokalach, na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach do ogólnego użytku, korytarzach piwnicznych jak i wokół budynku.
2. Do obowiązków użytkowników należy w szczególności: utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych poprzez cotygodniowe zmiatanie, zmywanie schodów i podestów na kondygnacji, na której usytuowany jest lokal oraz mycie okien i lamperii na klatkach schodowych i wiatrołapach. Harmonogram sprzątania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń ogólnego użytku, użytkownicy ustalają we własnym zakresie.
3. Na wniosek 2/3 właścicieli lokali danej klatki schodowej w nieruchomości, Spółdzielnia może zlecić usługi porządkowe firmie zewnętrznej wyłonionej w drodze konkursu ofert, przetargu itp. Opłatami z tego wynikającymi w pełnej wysokości obciążani zostają wszyscy właściciele lokali z danej klatki schodowej w tym Ci, którzy nie wyrazili zgody na wykonanie tej usługi. Dopuszcza się rezygnację z usługi sprzątania całego pietra w przypadku nie wyrażenia zgody 2/3 właścicieli danego pietra (nie dotyczy budynków niskich bez dźwigów osobowych) danej klatki schodowej nieruchomości, jednak zostają Oni obciążeni kosztami usługi sprzątania klatki schodowej oraz powierzchni parteru i podestu przy dźwigu i maszynowni włącznie w wysokości 25% kwoty netto przypadającej na jedno mieszkanie.

#### § 15

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna i z balkonów jakichkolwiek odpadów, niedopałków papierosowych, itp.
2. Dla zachowania sprawności przewodów kanalizacyjnych, niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowej artykułów sanitarnych, kości, szmat i innych odpadów z gospodarstwa domowego.



W razie stwierdzenia niedrożności przewodu kanalizacyjnego z winy użytkownika lokalu, zostanie on obciążony kosztami oczyszczenia i udroźnienia kanalizacji oraz kosztami naprawienia szkody wynikłej na skutek tego zdarzenia.

3. Do gromadzenia odpadów przeznaczone są kontenery lub pojemniki, usytuowane na terenie osiedla. Odpady należy segregować przed ich wrzuceniem do odpowiednio oznaczonych pojemników lub kontenerów. Niedopuszczalnym jest wysypywanie odpadów poza pojemniki i kontenery. W przypadku ich rozsypania, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
4. Nie należy wrzucać do pojemników i kontenerów odpadów o dużej objętości (meble, sprzęt AGD, itp.). Odpady te powinny być składowane obok pojemników. Puste kartony i inne opakowania należy składać i układać obok pojemników. W przypadku, gdy są pojemniki do tego celu przeznaczone, złożone kartony i inne opakowania należy wrzucać do nich.
5. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont, zobowiązany jest do utrzymania czystości na klatce schodowej i uprzątnięcia zanieczyszczonego terenu we własnym zakresie. Nie należy składować gruzu w otoczeniu budynku.

#### § 16

1. Trzepanie dywanów, chodników, itp. powinno odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 20.00. Nie należy trzepać i czyścić dywanów, chodników, pościeli, itp. na balkonach, klatkach schodowych i z okien budynków.
2. Wykonywanie różnych prac w lokalach i innych robót powodujących hałas, dopuszczalne jest tylko w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 20.00.

#### § 17

1. Użytkownicy lokali winni dbać o ukwiecenie balkonów a także zapobiegać dewastacji zieleńców, drzew i krzewów oraz urządzeń placów zabaw i boisk.
2. Pojemniki na kwiaty na balkonach winny być zainstalowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo pozostałych użytkowników lokali i innych osób.
3. Kwiaty na balkonach należy podlewać w taki sposób, aby nie spowodować szkód w elewacjach budynków lub w lokalach położonych na niższej kondygnacji.
4. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku tj.: wózkowniach, pralniach, suszarniach, wiatrołapach, windach.

### **IV. SUSZENIE BIELIZNY.**

#### § 18

1. Zaleca się suszenie bielizny w pomieszczeniach przeznaczonych na ten cel, tj. w suszarniach.

2. Klucz do suszarni winien znajdować się u jednego z użytkowników lokalu, wskazanego przez pozostałych użytkowników korzystających z suszarni.
3. Korzystający z suszarni, po wysuszeniu bielizny winien zwrócić klucz użytkownikowi, o którym mowa w ust. 2.
4. W suszarni nie należy przechowywać żadnych przedmiotów.
5. Niedozwolone jest montowanie suszarek na bieliznę poza obrysem balkonów.
6. Niedozwolone jest suszenie chodników, dywanów i innych rzeczy na balustradach balkonów.

## **V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE.**

### § 19

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

1. nie wykonywania czynności, które mogą spowodować powstanie pożaru lub jego rozprzestrzenienie się oraz nie utrudniania działań służb ratunkowych,
2. nie używania otwartego ognia, palenia papierosów, detonowania petard i innych środków pirotechnicznych na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku,
3. nie garażowania pojazdów mechanicznych w wiatrolapach i zsykach śmieci,
4. nie gromadzenia w piwnicach, na balkonach oraz pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku, przedmiotów i materiałów łatwopalnych, wybuchowych, itp.,
5. nie włączania do sieci urządzeń elektrycznych w ilości mogącej wywołać przeciążenie sieci,
6. nie dokonywania samodzielnych przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji elektrycznych lub gazowych bądź montażu dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej lub gazowej, a także kanałów wentylacyjnych,
7. nie wykonywania przegród w piwnicach bez pisemnej zgody Administracji Osiedla,
8. nie pozostawiania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów utrudniających eksploatację, ewakuację i mogących powodować zagrożenie pożarowe, a zwłaszcza łatwopalnych; w przypadku niedostosowania się do powyższego, Spółdzielnia ma prawo wywozu na wysypisko i obciążenia kosztami mieszkańca lokalu,
9. nie ograniczania dostępu do włączników, tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazowych,
10. nie stosowania gazu propan-butan w budynkach posiadających instalację gazu przewodowego,
11. przestrzegania obowiązującej w Spółdzielni Instrukcji przeciwpożarowej, wywieszanej na klatkach schodowych w poszczególnych budynkach,
12. niezwłocznego zawiadomienia Straży Pożarnej, Pogotowia Gazowego, Policji oraz Administracji Osiedla, w przypadku powstania pożaru.

## **VI. PARKOWANIE POJAZDÓW MECHANICZNYCH.**

### **§ 20**

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych odbywać się powinno na parkingach i w zatokach specjalnie do tego celu przeznaczonych.
2. Niedopuszczalne jest parkowanie pojazdów, o których mowa w ust. 1 na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnym, placach zabaw i trawnikach.
3. Niedozwolone jest poruszanie się pojazdów mechanicznych po ciągach pieszych, za wyjątkiem pojazdów służb Spółdzielni i pojazdów uprzywilejowanych.
4. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania na terenie osiedli, przepisów o ruchu drogowym.
5. Niedozwolone jest pozostawianie wraków pojazdów na terenie osiedli.

## **VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.**

### **§ 21**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników lokali jest przestrzeganie postanowień regulaminu, niesienie sobie wzajemnej pomocy i poszanowanie prawa do spokoju innych użytkowników.
2. Realizacja celu, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez:
  - a) zapewnienie właściwej opieki małoletnim dzieciom; za niewłaściwe zachowanie się dzieci i wszelkie szkody wyrządzone przez nie, odpowiedzialność ponoszą rodzice lub osoby sprawujące nad nimi opiekę,
  - b) przestrzeganie ciszy nocnej, obowiązującej w godzinach od 22.00 do 6.00 rano, zaś w ciągu dnia zachowywanie się w sposób nieuciążliwy dla innych użytkowników,
  - c) używanie sprzętu RTV, instrumentów muzycznych oraz innych urządzeń w sposób nie zakłócający spokoju innych użytkowników lokali.  
Dotyczy to również wykonywania zawodu w lokalu.

### **§ 22**

1. Utrzymywanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt jest:
  - a) dopuszczalne, o ile nie zagrażają one zdrowiu lub życiu innych użytkowników oraz nie zakłócają ich spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych,
  - b) zabrania się przechowywania i dokarmiania zwierząt w pomieszczeniach piwnicznych oraz innych ogólnego użytku.
2. Ze względu na bezpieczeństwo innych osób i powodowanie zanieczyszczeń na terenie osiedla oraz szkód w zieleni, kwiatkach i krzewach – psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku, o ile to możliwe poza teren osiedla.

3. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów na place zabaw, piaskownice i tereny przeznaczone do wypoczynku.
4. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta na klatkach schodowych, balkonach, w piwnicach i na terenach osiedlowych – zobowiązani są niezwłocznie usunąć ich posiadacze.
5. Za szkody spowodowane przez psy i inne zwierzęta w budynkach lub na terenie osiedla, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
6. W budynkach i na terenie osiedla, nie dozwolona jest hodowla innych zwierząt gospodarskich (królików, drobiu, itp.).
7. Ze względu na bezpieczeństwo innych użytkowników lokali, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów, określających zasady postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej psa.  
O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu, należy zawiadomić właściwy organ Inspekcji Weterynaryjnej, albo najbliższy podmiot świadczący usługi z zakresu medycyny weterynaryjnej oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

## **VIII. ZASADY ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA NIEPRZESTRZEGANIE POSTANOWIEŃ REGULAMINU.**

### § 23

1. Użytkownicy lokali oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkałe i inne osoby, które ze swej winy wyrządziły szkodę w mieniu Spółdzielni, między innymi na skutek nieprzestrzegania przepisów niniejszego Regulaminu, zobowiązane są do jej naprawiania w trybie i na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku braku zgody osoby zobowiązanej do dobrowolnego naprawienia szkody, postępowanie mediacyjne prowadzi właściwa Rada Osiedla, a w razie jego nieskuteczności, sprawę rozpatrują właściwe sądy powszechne.
3. Użytkownicy lokali i inne osoby, ponoszą odpowiedzialność karną w przypadku zniszczenia, uszkodzenia lub uczynienia niezdatnym do użytku mienia Spółdzielni, na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
4. W stosunku do członków Spółdzielni nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, może być zastosowana sankcja w postaci wykluczenia ze Spółdzielni.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### § 24

Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów Ustawy z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. nr 87, poz. 960 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) w zakresie obowiązku meldunkowego.

### § 25

Umieszczanie na gruntach i obiektach Spółdzielni reklam plastycznych i świetlnych jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz zawarcia stosownej umowy.

#### § 26

Skargi i wnioski użytkowników lokali, związane z warunkami zamieszkiwania na osiedlu, podlegają głoszeniu do Administracji Osiedla i są rozpatrywane przez Radę Osiedla, nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia zgłoszenia. W przypadku braku polubownego załatwienia sprawy przez radę Osiedla, sprawę rozstrzyga Zarząd spółdzielni i zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie jednego miesiąca od dnia wpływu sprawy do Zarządu.

#### § 27

Skargi i wnioski użytkowników lokali na działalność służb Spółdzielni, należy zgłaszać do zarządu Spółdzielni. Zarząd rozpatruje skargi i wnioski w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie ich załatwienia, Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.

#### § 28

Zarząd Spółdzielni przyjmuje skargi i wnioski użytkowników lokali w każdy poniedziałek w biurze Spółdzielni przy ul. Wł. Jagiełły 6, w godzinach od 12.00 do 16.00.

#### § 29

Wnioski w sprawach między członkami a Spółdzielnią, rozpatrywane są w trybie i na zasadach określonych przepisami Statutu Spółdzielni o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 30

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w dniu 19.12.2005 r. Uchwałą nr 20/05 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

#### § 31

Traci moc „Regulamin używania mieszkań, współzycia i porządku domowego w SM „Felin” w Lublinie” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w dniu 18.12.1995 r. Uchwałą nr 19/95.