

REGULAMIN

UŻYWANIA LOKALI W DOMACH SPÓŁDZIELCZYCH ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO, OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Postanowienia niniejszego Regulaminu ustalają prawa i obowiązki Spółdzielni i wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu będących w zarządzie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ełku.

§ 2.

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. **użytkownika** – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni bez względu na status prawny posiadanego lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu.
2. **wszystkich zamieszkałych osobach** – należy przez to rozumieć użytkownika lokalu, jego rodzinę, osoby wspólnie zamieszkujące, gości i podnajemców
3. **lokalu** – należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (np. piwnica, garaż i inne)
4. **pomieszczeniach wspólnego użytku** – oznacza to klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkowanie itp.

§ 3.

1. Osoby przebywające w lokalu reprezentuje wobec Spółdzielni jej członek, główny najemca lub właściciel lokalu.
2. W razie nieobecności użytkownika lokalu w sprawach pilnych w granicach zwykłego zarządu do reprezentacji może być uprawniona osoba przez niego upoważniona.

§ 4.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności przedstawiciela Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej i służb medycznych – także przy ich udziale.
2. Użytkownik lokalu powinien także udostępnić lokal w celu:
 - dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania

- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
3. Koszty naprawy szkód wyrządzonych w lokalach lub substancji i uzbrojeniu budynku z winy używających lokal obciążają użytkownika mieszkania, z którego urządzeń, przedmiotów lub zachowania osób w nim znajdujących się zagrożenie pochodziło (przykładowo pozostawienie otwartego kranu, włączonych urządzeń elektrycznych, gazowych itp.).

§ 5.

1. Zwierzęta domowe a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak aby:
 - nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt
 - nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich
 - nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do użytku publicznego
 - nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej
2. Obowiązuje zakaz wyprowadzania psów i kotów do piaskownic
3. Właściciele zwierząt są zobowiązani do sprzątnięcia nieczystości, które zwierzęta pozostawiają po sobie.
4. Zabrania się hodowli kotów w pomieszczeniach piwnicznych. Dokarmianie dzikich kotów może odbywać się tylko i wyłącznie w specjalnie w tym celu przygotowanych i ustawionych domkach w miejscach uzgodnionych ze Spółdzielnią.
5. Zwierzęta domowe poruszające się bez opieki będą traktowane jako bezpańskie i mogą być odławiane i wywożone do schroniska.
6. Zabrania się wyprowadzania psów bez smyczy i kagańca poza obręb mieszkania.
7. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniach, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.

§ 6.

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 rano.
2. Zabrania się zachowań powodujących zakłócanie miru domowego.
3. Uruchamianie pojazdów w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach ciszy nocnej jest zabronione.

II. UTRZYMANIE ZASOBÓW LOKALOWYCH – OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 7.

Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz dokonywania niezwłocznie wszelkich napraw zapobiegających degradacji budynku oraz wykonania remontów zgodnie z planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na dany rok.

§ 8.

Spółdzielnia utrzymuje ład i porządek na terenach swoich osiedli dbając o czystość i estetykę a w szczególności:

- zabezpiecza możliwość składowania wszelkich nieczystości poprzez wystawienie kontenerów na odpady komunalne zgodnie z obowiązującymi przepisami
- pielęgnuje tereny zielone
- utrzymuje w czystości chodniki a w okresie zimowym dba o usuwanie śliskości
- uzupełnia i pielęgnuje nasadzenia w gazonach i na rabatach poza ogródkami przydomowymi
- utrzymuje w czystości wiatrołapy, klatki schodowe i korytarze piwniczne
- zapewnia sprawne oświetlenie klatek schodowych, piwnic oraz terenu przyległego
- przeprowadza dezynsekcję i deratyzację w pomieszczeniach wspólnego użytku

§ 9.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody.
2. Spółdzielnia zapewnia utrzymanie w dobrym stanie technicznym wszystkich instalacji będących pierwszym wyposażeniem budynków, a w szczególności :
 - instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego od pionu łącznie z zaworem (bez urządzeń odbiorczych)
 - instalacji kanalizacyjnej w zakresie pionów bez przyłączy urządzeń sanitarnych
 - instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed przyborami gazowymi łącznie z zaworem
 - instalacji elektrycznej od złącza kablowego do bezpieczników energii elektrycznej tablicy mieszkaniowej
 - instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami stanowiącymi pierwsze wyposażenie z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych powstałych z niewłaściwej eksploatacji lub przeróbek
 - instalacji azartowskiej
3. Spółdzielnia zapewnia:
 - dofinansowanie wymiany stolarki okiennej wg zasad określonych w "Regulaminie Wymiany Stolarki Okiennej"
 - konserwację, remont i naprawę elementów konstrukcji budynku w tym elementów konstrukcyjnych balkonów, loggi, tarasów, pokryć dachowych, elewacji i pomieszczeń wspólnego użytku
 - malowanie klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku, naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów, chodników oraz elementów małej architektury
 - naprawy instalacji domofonowej (bez urządzeń tj. unifonu w lokalu)
 - naprawy drzwi wiatrołapów i wejściowych do piwnic
 - naprawy i wymiany wind

III. UTRZYMANIE ZASOBÓW LOKALOWYCH – OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW I MIESZKAŃCÓW LOKALI.

§ 10.

- 1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je, dokonywać napraw.*
- 2. Pomieszczenia wspólnego użytku winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Dbanie o ich należyty stan techniczny i sanitarny należy do użytkowników.*

§ 11.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić mieszkania lub inne zajmowane pomieszczenie w przypadku:

- dokonania przeglądu technicznego*
- zlokalizowania występujących usterek*
- dokonania niezbędnych napraw i konserwacji należących do obowiązków Spółdzielni*
- dokonania wymiany lub kontroli pracy urządzeń pomiarowych*

§ 12.

W celu sprawnego i efektywnego zarządzania zasobami Spółdzielni użytkownik lokalu powinien:

- w przypadku dłuższej nieobecności podać kontakt do osoby upoważnionej do wejścia do mieszkania*
- niezwłocznie informować o zauważonych awariach*
- jeśli jest to możliwe zapobiegać powiększeniu szkód lub zagrożenia życia związanych z awarią do czasu przybycia służb konserwatorskich*
- przestrzegać uchwał Rady Miasta określających obowiązków posiadaczy psów ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej, miru domowego oraz porządku i czystości na terenie Spółdzielni*
- przestrzegać przepisów BHP i p.poż. a w szczególności nie stosować otwartego ognia, nie składować materiałów łatwopalnych, nie przerabiać instalacji elektrycznych i gazowych oraz nie używać butli gazowych.*

§ 13.

- 1. Naprawy wewnątrz lokalu, nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkownika lokalu.*
- 2. W zakresie prowadzenia napraw i remontów oraz czystości i porządku użytkownik lokalu jest w szczególności zobowiązany do:*
 - wykonywania remontów powodujących szczególną uciążliwość dla współlokatorów w dni powszednie w godzinach 8.00-18.00 po uprzednim wywieszeniu*

na klatkowej tablicy ogłoszeń informacji o terminie wykonania remontu oraz w uzasadnionych przypadkach do codziennego sprzątnięcia klatki schodowej w czasie trwania remontu

- wywozu we własnym zakresie i na własny koszt gruzu powstałego w trakcie remontu*
- malowania sufitów i ścian, stolarki okiennej i drzwiowej w tym drzwi wejściowych do mieszkania, grzejników centralnego ogrzewania wraz z przechodzącym orurowaniem w mieszkaniu z częstotliwością zapewniającą estetykę i higienę*
- naprawy i wymiany wierzchniej warstwy posadzek oraz podłogi betonowych w lokalu oraz ściennych okładzin ceramicznych*
- naprawy i wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu (np. spłuczki, baterie, wężyki itp.)*
- naprawy lub wymiany uszkodzonych zamków, zamknięć, okuć w drzwiach i oknach*
- wymiany osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu oraz konserwacji instalacji łącznie z lokalową tablicą bezpiecznikową*
- naprawy lub wymiany podejść kanalizacyjnych do miejsc włączenia urządzeń do pionu oraz utrzymywanie ich drożności i usuwanie niedrożności*
- naprawy okien, drzwi w tym uzupełniania kitowania, szklenia okien i drzwi w lokalu*
- regulacji urządzeń i armatury wodociągowej*
- naprawy lub wymiany urządzeń użytkowanych w lokalu w przypadku negatywnych wyników przeglądów okresowych*
- naprawy i wymiany drzwi wejściowych do mieszkania*
- zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi*
- nie zabudowywania grzejników celem właściwej cyrkulacji powietrza*
- zachowania czystości i porządku oraz dbanie o wspólne mienie Spółdzielni*
- wszelkich napraw i remontów w boksach garażowych wolnostojących*
- zapewnienia cyrkulacji powietrza zapobiegającej powstawaniu zawilgocenia w lokalu*

§ 14.

- 1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałe z winy użytkowników obciążają ich w całości.*
- 2. Dla zachowania trwałości i sprawności technicznej przewodów kanalizacyjnych niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowych różnego rodzaju odpadów, szmat, chusteczek, śmieci itp. W razie stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni zapchania przewodu pionu kanalizacji sanitarnej przez użytkownika lokalu zostanie on obciążony kosztami udrożnienia takiego przewodu i kosztami ewentualnie zaistniałych z tego tytułu strat i szkód.*
- 3. Zabronione jest zastawianie dróg ewakuacyjnych, korytarzy i przejść piwnicznych, suszarni i innych pomieszczeń wspólnego użytku meblami, skrzyniami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się i szybkie wydostanie się w przypadku pożaru lub innych zdarzeń losowych.*

4. *Zabrania się montażu klimatyzacji w lokalach bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.*
5. *Zabrania się:*
 - *palenia papierosów i spożywania alkoholu na klatkach schodowych, piwnicach i korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach wspólnego użytku i w windach*
 - *grillowania na balkonach oraz terenach zielonych wokół budynków.*
 - *pozostawiania wózków, rowerów, hulajnóg itp. w wiatrołapach i na klatkach schodowych*
 - *umieszczania banerów reklamowych na balustradach balkonów*
 - *dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach, parapetach i w otoczeniu budynków*
 - *używania urządzeń zakłócających odbiór programów telewizyjnych i radiowych*
 - *umieszczania bez zgody Spółdzielni szafek, reklam, szyldów i ogłoszeń na elewacji i klatkach schodowych*
 - *wchodzenia na dachy budynków*
 - *przechowywania paliwa i innych substancji łatwopalnych w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz wykonywania jakichkolwiek prac, które mogą spowodować powstanie pożaru i zagrażać bezpieczeństwu ludzi i ich mienia*

§ 15.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- *zgłaszania osób czasowo lub stale przebywających w mieszkaniu w celach rozliczeniowych*
- *utrzymywania czystości na balkonach, tarasach, pomieszczeniach wspólnego użytku, sprzątnięcia klatki schodowej, wiatrołapu i piwnicy w przypadku rezygnacji ze sprzątnięcia przez firmę zewnętrzną*
- *wyrzucania nieczystości do pojemników do tego przeznaczonych*
- *wyrzucania nieczystości wielkogabarytowych w wyznaczonych terminach (terminy wywozu podane na stronie internetowej: www.czystyelk.pl)*
- *zamykania drzwi do piwnic i wiatrołapów*
- *niezwłocznego usuwania szkód powstałych z winy użytkownika lokalu*
- *parkowania pojazdów mechanicznych tylko w miejscach wyznaczonych*
- *montażu skrzynek do kwiatów tylko od strony wewnętrznej balkonów i loggi*
- *usuwania śniegu zalegającego na balkonach lub loggiach*
- *trzepania dywanów, chodników oraz innych przedmiotów w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki)*
- *przeprowadzania na własny koszt dezynsekcji i deratyzacji we własnym lokalu*
- *Użytkownik lokalu, który dysponuje ogródkiem przydomowym zobowiązany jest do dbania o estetyczny jego wygląd (dot. przycinki drzew i krzewów, nasadzania kwiatów, wykonania i utrzymywania w należyłym stanie ogrodu). Ogródzenie powinno być wykonane bez cokołu.*

§ 16.

Użytkownik lokalu odpowiada za pozostawienie w stanie nienaruszonym plomb na urządzeniach pomiarowo – regulacyjnych.

§ 17

- 1. Niedozwolone jest dokonywanie przeróbek w mieszkaniach a zwłaszcza stawianie lub rozbieranie ścianek konstrukcyjnych i działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie krat w oknach, na balkonach, loggiach oraz ich zabudowy a także zmiany kolorystyki ścian i balustrad balkonów. Działania takie mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego (uzyskanie zgody właściwego organu administracji państwowej).*
- 2. zabrania się dokonywania zmian i przeróbek instalacji c.o., wod-kan., gazowej*
- 3. pochłaniacze kuchenne lub inne tego typu urządzenia posiadające wentylatory mechaniczne nie mogą być przyłączane do kominów wentylacyjnych grawitacyjnych*
- 4. bez zgody Spółdzielni nie wolno prowadzić przewodów instalacji internetowej poza lokalem*
- 5. kategorię zabrania się podłączania kucharek do butli gazowych.*

§ 18.

Użytkownik lokalu użytkowego ma obowiązek:

- utrzymywać porządek na schodach, rampach rozładunkowych i bezpośrednich dojściach do lokalu , usuwać nieczystości, a w okresie zimowym usuwać oblodzenia*
- dbać o bezpieczeństwo przy wejściu do lokalu.*

§ 19.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i z tym dniem traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 57/2003 z dnia 24.03.2003r..