

## **Regulamin użytkowania mieszkań, zamieszkiwania i porządku domowego Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor” w Lublinie**

### **I. Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

1. Budynki mieszkalne wraz z ich otoczeniem i wszelkimi urządzeniami w nieruchomościach stanowią mienie członków spółdzielni, właścicieli nie będących członkami oraz osób nie będących członkami którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Chronienie ich przed zniszczeniem, utrzymanie w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym leży w interesie wszystkich mieszkańców.
2. Warunkiem zgodnego zamieszkiwania wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju oraz przestrzeganie ogólnie obowiązujących zasad porządku publicznego.

#### **§ 2.**

1. Mieszkańcy powinni współdziałać z Administracją Osiedla, Radą Osiedla i Komitetem Domowym we wszystkich sprawach związanych z należyтым utrzymaniem lokali, budynków i urządzeń, zarówno domowych jak i zewnętrznych oraz w zakresie przestrzegania przepisów niniejszego Regulaminu.
2. W sprawach spornych, wynikłych ze wspólnego zamieszkiwania lub korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania i terenów Osiedla, zainteresowani winni zwracać się przede wszystkim do Komitetu Domowego, Administracji Osiedla, a w przypadku braku rezultatów do Rady Osiedla.

#### **§ 3.**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zapewnienie utrzymania należytego stanu technicznego budynków i nieruchomości, ochrony mienia Spółdzielni, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, higieny, estetyki, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz warunków zgodnego zamieszkiwania mieszkańców. Obowiązują one wszystkich użytkowników lokali, zarówno członków Spółdzielni jak i mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, najemcy, właściciele nie będący członkami Spółdzielni bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodziny, domowników, podnajemców a nawet chwilowo w nich przebywające).
3. Dla realizacji powyższych celów przepisy niniejszego Regulaminu określają podstawowe obowiązki użytkowników lokali (członków, najemców, właścicieli nie

będących członkami oraz osób nie będących członkami Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu).

## **II. Przepisy w zakresie użytkowania mieszkań**

### **§ 4.**

1. Zgodnie z postanowieniami Statutu, wyłącznym upoważnieniem do zajmowania i użytkowania mieszkań jest posiadanie tytułu prawnego tj. przydziału, umowy, aktu notarialnego.
2. Przejęcie i zwalnianie przez użytkownika mieszkania stanowiącego własność Spółdzielni następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane pomiędzy nim a przedstawicielem Administracji Osiedla.
3. Obowiązkiem osoby posiadającej tytuł prawny do mieszkania jest aktualizowanie oświadczeń o ilości osób w nim zamieszkałych.
4. Mieszkania mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym może być prowadzona tylko taka działalność, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju sąsiedzkiego i porządku publicznego.

## **III. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynku, urządzeń i instalacji.**

### **§ 5.**

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym.
2. Powyższe obowiązki Spółdzielnia wykonuje służbami Administracji Osiedla lub przy pomocy firm albo osób trzecich, w oparciu o zawarte umowy.
3. W szczególności na Administracji Osiedla ciążyą następujące obowiązki:
  - 1) protokolarnego przekazywania mieszkań użytkownikom i ich protokolarnego odbioru w przypadku zwalniania mieszkania Spółdzielni przez użytkowników,
  - 2) wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonawstwa lub powstałych w okresie gwarancyjnymi,
  - 3) dokonywania napraw określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni, Członków lub Właścicieli mieszkań nie będących Członkami Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali”.
  - 4) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym, porządku i czystości budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania (korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, place zabaw, itp.), a także wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-higieniczny i przeciwpożarowy o ile jest to przewidziane w dokumentacji technicznej,
  - 5) zapewnianie sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, wody, dźwigów, domofonów itp.
  - 6) przeprowadzanie przeglądów i kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa,

- 7) zapewnianie wyposażenia budynków w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości, w tym również przeznaczonych na segregację, a także zabezpieczanie ich opróżniania oraz utrzymywania w należytym stanie pomieszczeń na pojemniki z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych,
- 8) zapewnianie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości,
- 9) zapewnianie mieszkańcom dogodnych dojazdów do mieszkań i budynków,
- 10) wyposażenie budynków w numery administracyjne, właściwe oznakowanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, pomieszczeń technicznych, dróg i terenów osiedlowych oraz dróg pożarowych,
- 11) przeprowadzanie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytkowania pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, korytarze i klatki schodowe, piony wentylacyjne, zsypy, altany śmietnikowe itp.
- 12) umieszczanie na klatkach schodowych tablic ogłoszeniowych zawierających aktualne numery telefonów kontaktowych ze służbami Spółdzielni, Pogotowia Technicznego, Pogotowia Ratunkowego, Straży Pożarnej, Policji,
- 13) zasięganie opinii organów samorządowych mieszkańców przed dokonaniem zmian w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, w urządzeniach oraz otoczeniu budynku.

## § 6.

1. Użytkownik mieszkania obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal i inne przydzielone mu pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Obowiązki użytkowników mieszkań w tym zakresie zawiera „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni, Członków lub Właścicieli mieszkań nie będących Członkami Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali”.
2. W przypadku nie wywiązywania się użytkownika z obowiązków wynikających z „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni, Członków lub Właścicieli mieszkań nie będących Członkami Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali” Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
3. Ze względu na bezpieczeństwo ogółu mieszkańców i troskę o mienie Spółdzielni, każdy z użytkowników mieszkania zobowiązany jest umożliwić pracownikom Spółdzielni i specjalistycznym firmom wejście do mieszkań w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów instalacji, urządzeń, przewodów wentylacyjnych, kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i dokonywania odczytów. W przypadku opuszczenia mieszkania na dłuższy okres należy pozostawić telefon kontaktowy lub wskazać upoważnioną osobę.
4. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach (stawianie lub rozbieranie ścian, przebudowa loggi, balkonów oraz ich zadaszanie, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów i innych urządzeń sanitarnych, krycie instalacji wodno-kanalizacyjnej itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Administracji Osiedla.
5. Zabrania się dokonywania w mieszkaniach przeróbek instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, przewodów wentylacyjnych przez osoby nie posiadające stosownych uprawnień zawodowych i bez pisemnej zgody Administracji Osiedla. Osoby nie przestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji

niezależnie od poniesienia odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi zakresie przepisami będą obciążane kosztami ich usunięcia.

6. Zabrania się mieszkańcom samowolnego manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy zaworach centralnego ogrzewania, w pionach i rozdzielaczach c.o., przy instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, domofonowej znajdujących się na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
7. Użytkownicy mieszkań mają obowiązek natychmiastowego zgłoszenia do Administracji Osiedla wszelkich awarii urządzeń i instalacji zarówno w użytkowanych przez siebie pomieszczeniach jak i poza ich obrębem. Po godzinach pracy i w dni wolne od pracy należy powiadomić odpowiednie Pogotowie Techniczne.
8. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór na instalacji gazowej, a jeżeli zachodzi konieczność – zawór przy gazomierzu głównym i niezwłocznie zawiadomić Pogotowi Gazowe i Administrację Osiedla.
9. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania kuchenki gazowej lub zakłóceń w wentylacji, należy niezwłocznie zgłosić powyższe w Administracji Osiedla.
10. Nie wolno zaklejać i zasłaniać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w kuchniach i łazienkach, a także zabrania się montowania wentylatorów mechanicznych w przewodach wentylacyjnych.
11. W mieszkaniach w których wymieniono okna należy zapewnić stały dopływ powietrza niezbędnego do potrzeb wentylacji grawitacyjnej stosując funkcję mikrowentylacji lub montując specjalne nawiewniki.
12. Zabrania się otwierania włazów dachowych i wychodzenia na dach oraz instalowania jakichkolwiek urządzeń bez pisemnej zgody Administracji Osiedla.

## § 7.

1. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach ogólnego użytkowania włączonych punktów oświetleniowych.
2. W piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetleniowych i gniazd.
3. Zabrania się włączania na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych poprzez blokowanie przycisków.
4. Na okres zimy użytkownicy obowiązani są zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie drzwi, okien i okienek piwnicznych.
5. Celem racjonalnego oszczędzania energii cieplnej w mieszkaniach należy korzystać z zamontowanych zaworów termostatycznych przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) grzejnik i głowica termostatyczna nie powinny być zasłonięte, przykryte bądź zabudowane,
  - 2) wietrzenie pomieszczeń w sezonie grzewczym powinno być krótkie i intensywne przy ustawionym pokrętle głowicy termostatycznej w położeniu „0”.
6. W okresie trwania sezonu grzewczego nie wolno pozostawiać otwartych okien i drzwi na klatkach schodowych w piwnicach, pralniach i suszarniach

#### **IV. Przepisy w zakresie higieny i estetyki domów i otoczenia**

##### **§ 8.**

1. Wszyscy użytkownicy obowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości zarówno w mieszkaniach i pomieszczeniach przeznaczonych do ich wyłącznego użytku jak też w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na terenie całego Osiedla, przeciwstawiając się przejawom marnotrawstwa i dewastacji.
2. Utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych i korytarzach należy do obowiązków mieszkańców.
3. Kolejność sprzątania (dyżury) w poszczególnych budynkach odbywa się wg ustalonych harmonogramów.
4. Pełniący dyżur obowiązany jest do zamiatania i mycia klatki schodowej (w budynkach średniowysokich dotyczy to korytarzy klatki schodowej na danej kondygnacji oraz biegu schodowego do niższej kondygnacji, pomieszczenia zsypu oraz windy).
5. Na wniosek większości osób posiadających prawo do lokalu możliwe jest zlecenie przez Spółdzielnię sprzątania firmie zewnętrznej i wprowadzenie z tego tytułu dodatkowych opłat dla wszystkich mieszkań:
  - 1) w budynkach niskich poszczególnych klatek schodowych,
  - 2) w budynkach średniowysokich korytarzy na poszczególnych kondygnacjach
6. W budynkach średniowysokich na wniosek większości osób posiadających prawo do lokalu możliwe jest zlecenie przez Spółdzielnię firmie zewnętrznej sprzątania parterów, wind i klatek schodowych do wysokości ½ pierwszego piętra oraz klatek schodowych i wprowadzenie z tego tytułu dodatkowych opłat dla wszystkich mieszkań w tym budynku.
7. Szczegółowy sposób sprzątania określa się w specyfikacji przetargowej i może on być zmieniony na wniosek Komitetu Domowego.

##### **§ 9.**

1. Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości zabronione jest:
  - 1) wyrzucanie czegokolwiek przez okna i z balkonów,
  - 2) wyrzucanie śmieci w inne miejsca niż do specjalnie na ten cel przeznaczonych pojemników lub do zsypu, pamiętając jednocześnie o nie zaśmiecaniu pomieszczeń śmietnikowych,
  - 3) wyrzucanie do zsyków i pojemników na śmieci a także gromadzenie w altanach śmietnikowych gruzów i innych odpadów po remoncie oraz przedmiotów wielkogabarytowych (zużyte meble, urządzenia itp.). Miejsce składowania należy uzgodnić z Administracją Osiedla a następnie wywieźć we własnym zakresie,
  - 4) oszpecanie wyglądu budynków m.in. przez wykładanie na parapety okien, balkony, loggie różnych przedmiotów,
  - 5) wykładanie na parapetach okiennych, balkonach, loggiach, alejkach, placach i trawnikach pożywienia dla ptaków a w szczególności gołębi. Do tego celu służą wyłącznie karmniki ustawione na terenie Osiedla,
  - 6) wrzucanie do muszli klozetowej szmat, kości, obierek i innych śmieci mogących spowodować niedrożność instalacji kanalizacyjnej.
  - 7) przechowywanie na klatkach schodowych, korytarzach i korytarzach piwnicznych zbędnych rzeczy takich jak meble, wózki, rowery uniemożliwiających swobodną komunikację,

- 8) czyszczenie obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek itp. na klatkach schodowych i korytarzach.
- 9) rysowanie, pisanie, drapanie, malowanie itp. formy dewastacji ścian i elewacji budynków,
- 10) niszczenie zieleni, łamanie drzewek, krzewów, urządzeń zabawowych oraz innych urządzeń osiedlowych jak ławki, kosze na śmieci, altany śmietnikowe itp.,
- 11) parkowanie samochodów w miejscach do tego nie przeznaczonych, w szczególności na oznakowanych drogach pożarowych, ciągach pieszych, trawnikach.

#### **§ 10.**

1. Donice z kwiatami umieszczone w oknach, balkonach, loggiach muszą być zabezpieczone przed wypadnięciem.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie zalewała sąsiadom balkonów oraz nie niszczyła elewacji.
3. Zachęca się wszystkich mieszkańców do dbałości o trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa.

#### **V. Przepisy w zakresie prania i suszenia bielizny**

#### **§ 11.**

1. Z pralni i suszarni domowych może korzystać każdy mieszkaniec w kolejności uzgadnianej z innymi mieszkańcami i osobą która przyjęła obowiązek przechowywania kluczy.
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia
3. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć aby ściany, sufity, stolarka i gniazdka elektryczne nie były narażone na zawilgocenie.
4. Suszenie bielizny powinno się odbywać w suszarniach.
5. Po zakończeniu prania pomieszczenie pralni i suszarni należy doprowadzić do należytego stanu, klucze zwrócić niezwłocznie osobie, która przyjęła na siebie obowiązek ich przechowywania.
6. Za zużytą podczas prania energię elektryczną, wodę i gaz należy się rozliczyć z osobą, która przyjęła na siebie obowiązek przechowywania kluczy.
7. W pralni nie wolno prac w celach zarobkowych.
8. Należy przyjąć zasadę, że korzystanie z pralni nie powinno trwać dłużej niż 2 doby.

#### **VI. Przepisy w zakresie zamieszkiwania mieszkańców domu i Osiedla**

#### **§ 12.**

1. Zgodne zamieszkiwanie wszystkich mieszkańców uzależnione jest wyłącznie od nich samych, przestrzegania przepisów w zakresie porządku domowego i publicznego, wzajemnej pomocy i niezakłócania sobie spokoju.

2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych, a w żadnym wypadku na klatkach schodowych i korytarzach oraz korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, takie jak hałasowanie, brudzenie, niszczenie urządzeń i instalacji wybijanie szyb, brudzenie i niszczenie ścian oraz elewacji, niszczenie zieleni, urządzeń zabawowych, odpowiedzialni są rodzice lub osoby pod których opieką się znajdują.
3. Za bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw, alejkach, terenach zielonych odpowiedzialni są ich rodzice lub osoby pod których opieką się znajdują.
4. W godzinach od 22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna i wszelkiego rodzaju zakłócanie jej jest zabronione.
5. Odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz innych sprzętów RTV nie należy nastawiać zbyt głośno a w szczególności w godzinach ciszy nocnej. Dotyczy to również gry na instrumentach, śpiewu i innych czynności powodujących hałas.
6. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 7<sup>00</sup> – 21<sup>00</sup>. W niedziele i święta jest to zabronione.
7. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w jak najmniejszym stopniu zakłócały spokój i nie utrudniały funkcjonowania pozostałym mieszkańcom budynku. Wykonywanie robót powodujących hałas może odbywać się wyłącznie w godzinach od 8<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>. W niedziele i święta wykonywanie tych robót jest zabronione.
8. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, korytarzach, pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych, windach oraz wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
9. Na balkonach i loggiach zabrania się grillowania.

### § 13.

1. Niedozwolone jest hodowanie i przetrzymywanie zwierząt, w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach z wyjątkiem zwierząt, których hodowla w warunkach domowych jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zwierzęta, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak by:
  - nie stwarzały zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz innych zwierząt,
  - nie stanowiły uciążliwości dla sąsiadów i innych osób,
  - nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej,
3. Psy ze względu na bezpieczeństwo ludzi, a szczególnie dzieci oraz na szkody i zanieczyszczenia dokonywane przez nie na alejkach, zieleńcach i osiedlowych placach zabaw powinny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu.
4. Zakazuje się wyprowadzania zwierząt na place zabaw.
5. Właściciele zwierząt zobowiązani są do sprzątania nieczystości, pozostawionych przez zwierzęta.
6. Zabrania się hodowania zwierząt szczególnie kotów w pomieszczeniach piwnicznych. Dokarmianie dzikich kotów może odbywać się wyłącznie w specjalnie do tego celu przygotowanych i ustawionych domkach na terenie Osiedla.
7. Zwierzęta poruszające się bez opieki będą traktowane jako bezpańskie i będą wywożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt.

#### § 14.

1. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących, a także motocykli, motorowerów, skuterów i innych pojazdów z napędem spalinowym.
2. Należy do minimum ograniczyć hałasy związane z uruchamianiem silników w pojazdach w celach kontrolnych lub naprawczych. Całkowity zakaz tego typu działań obowiązuje w godzinach ciszy nocnej.

### **VII. Przepisy ogólnoporzadkowe**

#### § 15.

1. Mieszkańcy winni przestrzegać aby drzwi wejściowe do klatki schodowej oraz do pomieszczeń piwnicznych były stale zamknięte.
2. W okresie zimy mieszkańcy obowiązani są do usuwania z własnych balkonów (loggi) śniegu i lodu.
3. Korzystanie z dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych może odbywać się wyłącznie z zachowaniem przepisów instrukcji obsługi dźwigu.

### **VIII. Przepisy końcowe**

#### § 16.

1. W razie uporczywego przekraczania zapisów postanowień niniejszego Regulaminu Administracja Spółdzielni może kierować do właściwych organów wnioski o ukaranie winnych.

#### § 17.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 2027** z dnia **23.04.2012 r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin użytkowania mieszkań i porządku domowego Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor” w Lublinie uchwalony przez Radę Nadzorczą RSM „Motor” w Lublinie dnia 28.11.1984 roku.
3. Tekst jednolity uwzględnia zmiany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 05/02/2014 z dnia 19.02.2014 r., Uchwałą Nr 125/10/2015 z dnia 26.10.2015 r., Uchwałą Nr 208/10/2016 z dnia 24.10.2016 r., Uchwałą Nr 2021/11/2016 z dnia 28.11.2016 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Irena Malesa

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

inż. Tadeusz Koziński



