**SPIS TREŚCI**

1. Postanowienia wstępne …………………………………………………………… str. 2
2. Postanowienia ogólne................................................................. str. 2

1. Określenie nieruchomości wspólnej …………………………………………… str. 2

1. Zakres obowiązków w utrzymaniu w należytym stanie technicznym

 budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.............................. str. 3

1. Dodatkowe wyposażenie mieszkań................................................ str. 7
2. Postanowienia w zakresie współżycia mieszkańców, higieny

 i estetyki osiedli........................................................................... str. 8

1. Postanowienia końcowe............................................................... str. 10

**I - Postanowienia wstępne**

§ 1.

1. Regulamin opracowano na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r.
poz. 845 z późniejszymi zmianami),
2. Statutu Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chocianowie,
3. Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 532),
4. Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy
i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234),
5. innych obowiązujących przepisów szczegółowych w zakresie eksploatacji budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

**II - Postanowienia ogólne**

§ 2.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, właściwego stanu technicznego, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia jak również zapewnienie warunków godnego współżycia mieszkańców.

2. Przepisy Regulaminu określają wzajemne obowiązki stron tj.: Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali.

3. Członek Spółdzielni, właściciel niebędący członkiem Spółdzielni i najemca zwani w dalszej części Regulaminu użytkownikami – odpowiedzialni są w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu przez osobę prawa jego reprezentującą (członków rodziny, gości, podnajemców itp.).

§ 3.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia na terenach spółdzielczych są współwłasnością wszystkich użytkowników. Ochrona ich przed zniszczeniem oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym i sanitarno-higienicznym należy do obowiązków wszystkich użytkowników.

2. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym wynikające ze Statutu Spółdzielni - jest obowiązkiem Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców.

3. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe, oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów, wykończenia i wyposażenia wewnętrznego lokali.

**III – Określenie nieruchomości wspólnej**

§ 4.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela czy też użytkownika lokalu,
a w szczególności:

1. W zakresie terenów i pomieszczeń:

1. grunt,
2. klatki schodowe, korytarze, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
3. piwnice, pralnie, suszarnie, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia, jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali,
4. pomieszczenia techniczne, pomieszczenia węzłów cieplnych,
5. odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia
z pomieszczeń wymienionych w punktach b – d jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali,
6. komórki i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości,
7. zespoły wejściowe,
8. drogi, dojazdy, chodniki znajdujące się w granicach nieruchomości Spółdzielni,
9. urządzenia terenu w granicach nieruchomości Spółdzielni,
10. instalacje i urządzenia oświetleniowe w budynku,
11. inne urządzenia służące użytkowaniu terenu w granicach nieruchomości Spółdzielni.

2. W zakresie wyposażenia, urządzeń i instalacji:

1. instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w wersji standard,
2. instalacja wody zimnej od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacje wodociągowe w pomieszczeniach wspólnych,
3. instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem
w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej
w lokalu,
4. instalacja kanalizacyjna do pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony wraz z trójnikami
z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym użytkownikom znajdujących się w obrębie lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych oraz zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,
5. instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika lokalowego (lub zaworu odcinającego dopływ gazu do lokalu w przypadku braku licznika) a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych,
6. instalacja elektryczna od złącza do indywidualnych liczników lokalowych (wewnętrzne linie zasilające) tzw. obwody administracyjne, instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku,
7. instalacje odgromowe i uziemienia,
8. instalacje antenowe będące własnością Spółdzielni, bez urządzeń i sprzętu w lokalach.

3. W zakresie konstrukcji i elementów budynku i nieruchomości:

1. fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
2. ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wraz z tynkami wewnętrznymi
w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
3. ściany działowe za wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali,
4. stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami wraz z izolacją i podłożem pod posadzką,
5. kanały wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami bez kratek wentylacyjnych,
6. elewacja budynku, tynki zewnętrzne, elementy architektoniczne wraz z częścią konstrukcyjną balkonów i loggii – bez elewacji,
7. dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.,
8. stolarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
9. inne elementy i urządzenia służące nieruchomości.

**IV - Zakres obowiązków w utrzymaniu w należytym stanie**

**technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań**

§ 5.

**Obowiązki Spółdzielni**

 Spółdzielnia Mieszkaniowa - zarządca budynków, zobowiązana jest do utrzymania stanu technicznego budynków odpowiednio do ich przeznaczenia i wymagań przepisów o ochronie środowiska, przeprowadzania badań stanu technicznego, przeciwdziałania powstawaniu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, zniszczenia lub przedwczesnego zużycia.

§ 6.

Do zakresu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej należy utrzymanie właściwego stanu technicznego

zasobów poprzez:

1. Znajomość budynków pod względem technicznym.

2. Przechowywanie i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów.

3. Dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym

 zakresie.

4. Ustalenie potrzeb remontowych i kolejności ich zaspakajania.

5. Planowanie remontów i zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie.

6. Zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami.

§ 7.

Spółdzielnia zobowiązana jest do protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.

§ 8.

W zakresie eksploatacji budynków Spółdzielnia jest zobowiązana w szczególności:

1. Zapewnić dobry stan techniczny pokrycia dachu poprzez skuteczne usuwanie powstałych uszkodzeń - przede wszystkim mających wpływ na prawidłowe odprowadzenie wód opadowych oraz szczelność pokrycia i obróbek blacharskich.

2. Zapewnić prawidłowy stan techniczny elewacji poprzez utrzymanie dobrego stanu (tynków, wypraw) betonów elewacyjnych jak również utrzymywać w należytym stanie kanały, rury spustowe, złącza prefabrykowane, odgromienia budynków.

3. Dbać o klatki schodowe, poprzez prawidłowe utrzymanie balustrad i ich zamocowań, poręczy, okładzin, stopni, włazów oraz drabinek włazowych. Klatki schodowe powinny być malowane
w miarę potrzeb. Dla utrzymania czystości i estetycznego wyglądu należy zapewnić bieżące sprzątanie klatek schodowych oraz okresowe mycie posadzek, podestów, wsporników, biegów schodowych, okien i drzwi.

4. Dbać o przyblokowe tereny zewnętrzne w granicach własności Spółdzielni ze szczególnym zwróceniem uwagi na:

 a/ pielęgnację i prowadzenie konserwacji zieleni,

 b/ sprzątanie terenów utwardzonych, umożliwiające dogodne i bezpieczne przejście do domów oraz lokali, a w przypadku nadmiernego ich zużycia zapewnić wymianę bądź wystąpić do właściciela terenu o ich wymianę,

 c/ utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym boksów śmietnikowych wraz z ich zamknięciem przed wejściem osób niepowołanych oraz zapewnienie pojemników do składowania odpadków
i nieczystości stałych jak również ich opróżnianie z zachowaniem wymogów sanitarno-epidemiologicznych.

5. Utrzymywać w należytym stanie i stałej sprawności technicznej instalację elektryczną zgodnie
z zakresem określonym w rozdziale III.

6. Utrzymywać w należytej i stałej sprawności technicznej wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w wersji standard (z wyłączeniem głowic termostatycznych
i podzielników kosztów). Utrzymanie grzejników wymienionych przez użytkowników (drabinkowe, płytowe itp.) leży w ich gestii.

7. Utrzymywać w należytej i stałej sprawności technicznej instalację gazową w budynkach zgodnie
z zakresem określonym w rozdziale III:

 a/ z wyłączeniem urządzeń odbiorczych tj. kuchni gazowych, junkersów i piecyków dwufunkcyjnych

 w mieszkaniach i lokalach użytkowych,

 b/ badanie stanu technicznego instalacji gazowej wraz z odbiornikami i funkcjonowanie ciągów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) w mieszkaniach,

 c/ stwierdzenie w czasie eksploatacji jakichkolwiek wad i zakłóceń w działaniu instalacji zobowiązuje Spółdzielnię do wyegzekwowania bezzwłocznego ich usunięcia lub odłączenia wadliwego odbiornika (kuchenki, junkersa, piecyka dwufunkcyjnego).

8. Utrzymywać instalację wody zimnej oraz centralnej wody ciepłej w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnie z zakresem określonym w rozdziale III.

 Wymiana złączek elastycznych łączących wodomierze pozostaje w gestii użytkownika lokalu.

9. Utrzymywać instalację kanalizacyjną w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnie z zakresem określonym w rozdziale III.

10. Utrzymywać instalację odgromową w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnej
z wymaganiami. Dokonywać badań ogólnych i szczegółowych stanu technicznego instalacji.

11. Do naprawy popękanych i pylących podłoży betonowych oraz do naprawy uszkodzonych powierzchni tynków ścian i sufitów. Spółdzielnia może partycypować w kosztach (maksymalnie do 50%) zakupu nowych wykładzin rulonowych PCV w miejsce uszkodzonych na wskutek pękania
i pylenia podłoża – płytek PCV, wykładzin rulonowych PCV bądź podłóg drewnianych. Koszt jednostkowy zastosowany przy rozliczeniach określa Zarząd wg średnich cen rynkowych.

12. Do naprawy polegającej na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych przez nieszczelne pokrycie dachowe itp.) – wyłączając szkody powstałe na wskutek nieszczelnej stolarki okiennej.

13. Stosować środki przewidziane w odrębnych przepisach, w szczególności wobec firm świadczących
 usługi porządkowe, zaniedbujących obowiązki utrzymania w należytym stanie porządku i czystości
 pomieszczeń oraz urządzeń budynków służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego
 otoczenia.

14. Dokonywać napraw budynków, ich pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku oraz
 przywrócenia poprzedniego stanu uszkodzonych elementów, niezależnie od przyczyn - z tym, że
 użytkowników obciąża się obowiązkiem pokrycia szkód powstałych z ich winy.

15. Utrzymywać instalację antenową nieruchomości we właściwym stanie technicznym umożliwiającym prawidłowy przekaz programów telewizyjnych i radiowych.

§ 9.

Naprawy, o których mowa w § 8 finansowane są z funduszu Spółdzielni przeznaczonego na remonty
i konserwacje.

**Obowiązki użytkowników lokali spółdzielczych**

§ 10.

Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na mieszkanie, a lokal użytkowy winien być użytkowany do działalności zgodnej z zawartą umową. W lokalu może być wykonywana działalność tylko taka, która nie zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz nie zakłóca spokoju. Przeznaczenie mieszkania lub jego części na funkcje inne niż zamieszkiwanie - bez zgody Spółdzielni jest zabronione. W lokalach mieszkalnych, piwnicach – użytkownicy nie mogą bez zgody Spółdzielni instalować żadnych maszyn
i urządzeń.

§ 11.

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika zajmującego lokal niezależnie od prawa do lokalu.

§ 12.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

a/ dbać o należytą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych pomieszczeń,

b/ uzgadniać ze Spółdzielnią Mieszkaniową wszystkie przeróbki i przebudowy w lokalu np. przebicia otworów, przemieszczenie ścianek działowych, wykonanie nowych przegród (ścianek), zmian przebiegu istniejących (projektowanych) instalacji: gazowych, wodociągowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania itp. oraz zabudowy i wystroju balkonów, loggii.

2. W przypadku braku uzgodnień ze Spółdzielnią Mieszkaniową użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania przeróbek.

3. W przypadku awarii – umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw.
W szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów.

4. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu winno zabezpieczać dostęp do wszystkich urządzeń i instalacji wewnętrznych w sposób nie powodujący ich zniszczenia przy usuwaniu awarii lub ich wymianie.

5. W przypadku konieczności usunięcia awarii i powstania uszkodzeń instalacji w mieszkaniu bądź
w lokalu użytkowym - użytkownik nie może domagać się od Spółdzielni zwrotu kosztów odtworzenia wyposażenia, które nie spełniło wymogów zawartych w pkt. 4.

§ 13.

Obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku spółdzielczym.

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:

 a/ malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian, malowaniu balkonów zgodnie
z kolorystyką budynku – wg potrzeb,

 b/ malowaniu odpowiednimi farbami drzwi i okien (zewnątrz i wewnątrz), grzejników, rur, parapetów zewnętrznych, konstrukcji balustrad oraz krat, a także innych elementów i urządzeń malowanych farbą celem zabezpieczenia przed korozją – wg potrzeb,

 2. Konserwacja, naprawa bądź wymiana urządzeń wodnokanalizacyjnych takich jak: wanny,
 zlewozmywaki, umywalki, zbiorniki płuczące, pływaki, pociągacze, muszle, deski sedesowe, syfony
 oraz wodomierze (łącznie z zabezpieczeniem ich przed zamarznięciem oraz zabezpieczeniem przed
 uszkodzeniem plomb legalizacyjnych).

3. Naprawa i wymiana mebli wbudowanych (szafki zlewozmywakowe, obudowy gazomierzy, szafy).

4. Naprawa podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ich wymiana wg potrzeb.

5. Naprawa powierzchni ściennych wykładanych glazurą wraz z obudową wanien, brodzików, półek
 itp.

6. Konserwacja, uszczelnianie, dopasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej wraz z ich wymianą, szklenie stolarki okiennej i drzwiowej.

7. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych na odcinku od urządzeń sanitarnych w lokalu np.
 zlewozmywaków, wanien, umywalek, muszli, itp.: do trójnika na pionie kanalizacyjnym.

8. Naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej lokalu np. gniazd, włączników, bezpieczników –

 bez wymiany przewodów i tablic.

9. Naprawa i wymiana osprzętu instalacji domofonowej łącznie z kasetami wezwań – jeżeli nie są pobierane opłaty w naliczeniach czynszowych na ten cel lub nie stanowi on wyposażenia normatywnego (standardu) budynku.

10. Konserwacja, naprawa, łącznie z wymianą kuchni gazowych, junkersów i pieców dwufunkcyjnych.

11. Cyklinowanie lub szlifowanie podłóg z parkietu mozaikowego lub desek.

§ 14.

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą zostać zlecone do wykonania przez Spółdzielnię na koszt zlecającego, poza opłatami uiszczanymi za użytkowanie lokalu.

§ 15.

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za materiały wbudowane i urządzenia zamontowane w lokalu, które zakupił we własnym zakresie oraz za skutki wynikające z tego tytułu.

§ 16.

Obowiązki użytkowników lokali dotyczące liczników (wodomierzy) ciepłej i zimnej wody oraz termo zaworów wraz z podzielnikami ciepła - określają odrębne regulaminy i umowy.

§ 17.

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie, bądź zwiększać mocy bezpieczników ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia prądem oraz możliwość spalenia pionu. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń instalacji elektrycznej należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.

2. W przypadku stwierdzenia niesprawności instalacji gazowej i odbiorników oraz ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór gazomierza po czym zawiadomić Zarządcę budynku bądź Zakład Gazowniczy.

3. Zabrania się samowolnego otwierania pomieszczeń i tablic rozdzielczych wszelkich instalacji
i urządzeń znajdujących się w budynku.

§ 18.

1. Pralnie, suszarnie i wózkownie mogą być wykorzystywane przez mieszkańców zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. W pralniach, w których lokatorzy nie zawarli indywidualnych umów na dostawę wody, punkty poboru wody zostaną zaślepione i oplombowane. Po zakończeniu użytkowania w/w pomieszczeń, korzystający z nich powinni doprowadzić je do należytego stanu.

3. Osoby korzystające z pralni i pobierające wodę - rozliczają się indywidualnie i bezpośrednio
z dostawcą po zawarciu z nim stosownej umowy.

§ 19.

1. Piwnice lokatorskie przynależne są do mieszkania.

2. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest:

a/ przestrzegać przepisy bhp dla tego rodzaju pomieszczeń (nie palić papierosów i nie używać otwartego ognia, nie przechowywać paliw płynnych i innych materiałów łatwopalnych oraz żrących
i trujących).

b/ dbać o porządek w piwnicy i jej obrębie,

c/ umożliwiać służbom Spółdzielni w każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji i zaworów.

3. W piwnicach nie wolno samowolnie instalować gniazd poboru energii elektrycznej ani dodatkowych punktów świetlnych.

4. W przypadku korzystania przez użytkownika piwnicy z instalacji znajdującej się w niej niezgodnie z przeznaczeniem – Spółdzielnia będzie naliczać karę, której wysokość określa Uchwała Zarządu Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

5. W piwnicach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów i innych pojazdów silnikowych stanowiących zagrożenie pożarowe.

6. W celu wyeliminowania gnieżdżenia i rozprzestrzeniania się gryzoni (szczurów, myszy)
w pomieszczeniach piwnicznych, produkty żywnościowe winny być przechowywane w odpowiednio zabezpieczonych pojemnikach.

**V - Dodatkowe wyposażenie mieszkań**

§ 20.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników
z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające trwały charakter i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

a/ położenie podłóg z deszczułek drewnianych, parkietu mozaikowego, paneli podłogowych, glazury podłogowej oraz terakoty,

b/ wykonanie mebli w zabudowie trwałej,

c/ wyłożenie ścian glazurą ścienną.

§ 21.

1. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni – wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami
w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

2. Wartość nakładów, o których mowa w § 20 nie jest zaliczana na poczet wkładów mieszkaniowych (budowlanych).

3. W odniesieniu do zwalnianych mieszkań (lokatorskich, własnościowych bądź odrębnych własności) wycena sporządzona przez rzeczoznawcę stanowi podstawę do dokonania wzajemnych rozliczeń.

**VI - Postanowienia w zakresie współżycia mieszkańców, higieny i estetyki osiedli**

§ 22.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dołożyć wszelkich starań w celu utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz terenie wokół budynku. W tym celu:

 a/ sprzątanie powierzchni pod wycieraczką (przed wejściem do lokalu) należy do jego użytkownika,

 b/ w okresie zimy użytkownicy lokali powinni oczyszczać ze śniegu i lodu płyty loggi, balkonów,

 c/ na balkonach i loggiach zabrania się korzystania z grilla (węglowego, gazowego, elektrycznego)
 oraz odpalania materiałów pirotechnicznych,

 d/ przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do minimum, a pozostawienie na nich wszelkiego rodzaju artykułów o intensywnych zapachach oraz materiałów palnych, które mogą stworzyć zagrożenie pożarem lub wybuchem jest całkowicie zabronione.

1. Za niewłaściwe użytkowanie balkonu i loggii niezgodnie z regulaminem i prowadzące do powstania zagrożenia pożarowego, użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, a nadto karną przewidzianą w kodeksie wykroczeń lub kodeksie karnym.

3. Nie należy wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, wykładać na parapetach okiennych pożywienia dla ptactwa itp.

4. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowych żadnych nieczystości stałych, mogących spowodować niedrożność instalacji kanalizacyjnej.

5. W przypadku wykonywania przez użytkownika w lokalu prac remontowych powodujących zabrudzenie i zanieczyszczenie części wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, drzwi, lamperie), użytkownik jest zobowiązany niezwłocznie we własnym zakresie doprowadzić zabrudzone części wspólne do stanu zastanego przed rozpoczęciem prac remontowych.

6. Użytkownicy mieszkań planujący wykonywanie remontu, winni powiadomić o tym swoich sąsiadów bądź bezpośrednio zabezpieczyć (poprzez szczelną przysłonę) kratki wentylacyjne w swoim mieszkaniu w celu wyeliminowania uciążliwości w postaci przedostającego się przez kanały wentylacyjne pyłu do mieszkań sąsiadów.

7. Odpady zmieszane gromadzone w workach foliowych należy wrzucać do przeznaczonych na ten cel opisanych i oznaczonych pojemników.

 Bioodpady należy gromadzić w brązowych pojemnikach luzem tzn. jeżeli bioodpady były gromadzone w worku foliowym, to należy je wysypać do pojemnika, a opróżniony worek wyrzucić do odpadów zmieszanych.

 Zbiórka selektywna odpadów (plastik, szkło, papier) odbywa się w specjalnie oznakowanych
i wydzielonych miejscach i pojemnikach.

§ 23.

Trzepanie dywanów, chodników, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 800 – 2000 .

Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, koców itp. na balkonach, loggiach czy też w klatkach schodowych.

§ 24.

1. Podlewanie kwiatów, suszenie bielizny na balkonach i loggiach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie powodować zacieków i zabrudzeń elewacji niżej położonych mieszkań, balkonów czy też przechodniów.

2. Donice oraz skrzynki kwiatowe w oknach i na balkonach (loggiach) w celu wyeliminowania zagrożenia muszą być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.

3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do niezbędnego minimum, a przechowywanie wszelkiego rodzaju artykułów zapachowo uciążliwych oraz materiałów łatwopalnych - jest całkowicie zabronione.

§ 25.

1. W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych można posiadać zwierzęta (psy, koty i inne) o ile nie zagrażają one zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców, nie zakłócają spokoju i nie zanieczyszczają pomieszczeń ogólnego użytku, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę
i przestrzegać wymogi sanitarno-porządkowe.

2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy
i koty w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele.

3. Zabrania się wyprowadzania psów i kotów do piaskownic, na tereny placów zabaw i boiska.

4. Osoby posiadające psy bądź koty zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na klatkach schodowych bądź w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz na trawnikach i chodnikach - zgodnie z wymogami prawa miejscowego
(UCHWAŁA NR XXI.145.2016 RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE z dnia 16 września 2016 r.
w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Chocianów).

5. Osoby posiadające psy i koty obowiązane są poddawać szczepieniom przeciwko wściekliźnie
i bezwzględnie przestrzegać przepisy dotyczące zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.

6. W przypadku powstania szkód i zanieczyszczeń przez zwierzęta przebywające poza obrębem mieszkania bez właściciela, Spółdzielnia może obciążyć właściciela kosztami uporządkowania terenu, którego jest Zarządcą.

§ 26.

W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego zabrania się hodowli zwierząt i ptactwa na balkonach i loggiach.

§ 27.

1. Posiadacze wszelkich pojazdów, poruszając się nimi w obrębie osiedli, zobowiązani są do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasad ruchu drogowego oraz podporządkowania się przepisom szczególnym – obowiązującym na osiedlach. Parkowanie autobusów, samochodów ciężarowych, dostawczych i przyczep campingowych może odbywać się na wyznaczonych do tego parkingach.

2. Zabrania się wjazdu pojazdami na chodniki, dojścia do klatek schodowych, na tereny zieleni osiedlowej i parkowania w tych miejscach.

3. Rozruch silników w celach kontrolnych bądź naprawczych na parkingach oraz przed budynkami,
w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabroniony.

4. Motocykli, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych,
w wiatrołapach czy korytarzach piwnic.

5. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na dojściach do budynków, na terenach zielonych
i parkingach.

6. Zanieczyszczenie terenów zielonych, parkingów i dróg dojazdowych paliwami, olejami, płynami toksycznymi itp. – może skutkować sankcjami karnymi.

§ 28.

1. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach
i elewacjach budynków, a także rozprowadzania przewodów po elewacji budynków lub po ścianach części wspólnej (wewnątrz budynku) bez zgody Spółdzielni.

2. Tablice reklamowe i szyldy na ścianach budynków oraz na terenach Spółdzielni mogą być zainstalowane po uprzednim uzyskaniu zgody ze Spółdzielni.

3. Szyld – informacja o działalności placówki umieszczona na budynku, w którym znajduje się lokal nie traktuje się jako reklamę i nie podlega opłacie.

4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zamontowanie w lokalu urządzeń klimatyzacyjnych
po uprzednim indywidualnym zaopiniowaniu złożonego w Spółdzielni wniosku. Wzór wniosku zamieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 29.

1. W ogólnie dostępnej części budynków spółdzielczych zainstalowano zestawy skrzynek pocztowych w ilości odpowiadającej liczbie samodzielnych lokali.

2. Użytkownicy lokali posiadają komplet kluczy do skrzynek.

3. W przypadku zbycia lokalu (mieszkalnego, użytkowego) sprzedający jest zobowiązany przekazać kupującemu klucze od skrzynki pocztowej. W przypadku przekazania mieszkania do Spółdzielni, komplet kluczy od skrzynki podlega zwrotowi do Spółdzielni.

4. Koszty związane z naprawą uszkodzeń mechanicznych skrzynek pocztowych w okresie ich użytkowania bądź związane z wymianą uszkodzonego zamka pokrywa użytkownik lokalu.

5. Do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie we właściwym stanie technicznym przynależącej do lokalu skrzynki pocztowej.

§ 30.

1. W celu utrzymania właściwych warunków zamieszkiwania w budynku wielorodzinnym należy zapewnić bezkonfliktowe współżycie mieszkańców charakteryzujące się niezakłócaniem spokoju oraz niepowodowaniem innych uciążliwości dla osób trzecich (sąsiadów).

 Spółdzielnia jako Zarządca nie jest uprawniona do ingerencji w sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłócaniem spokoju lub nagannym zachowaniem.

 Skargi w tych sprawach powinny być przez użytkowników lokali kierowane do odpowiednich organów np. Policji, Prokuratury i Sądu.

2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się koło śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Niedozwolone jest obijanie piłką ścian budynków oraz granie w piłkę na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnych, drogach wewnętrznych i pod oknami budynków. Za szkody wyrządzone przez dzieci np.: zabrudzenia i zniszczenia ścian elewacji i klatek schodowych, niszczenie urządzeń instalacji, wybicie szyby - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie i oni będą obciążani za usunięcie powstałych szkód.

3. Zabrania się jazdy na rolkach, deskorolkach i hulajnogach na podjazdach do budynków.

4. Mieszkańcy zobowiązani są do zachowania ciszy nocnej w godzinach od 2200 – 600, kiedy to należy:

 a/ wyciszyć urządzenia i instrumenty emitujące dźwięk do poziomu 20 dB,

 b/ nie zakłócać spokoju i porządku w budynku i jego obrębie.

5. Aby uniknąć zakłócania spokoju sąsiadów, nie należy używać pralek i innych urządzeń emitujących nadmierny hałas w godzinach nocnych od 2200 – 600.

6. Jakiekolwiek prace w mieszkaniu powodujące nadmierny hałas (np. nawiercanie, przebicia itp.)
 winno się wykonywać wyłącznie w godzinach 800 – 2000.

§ 31.

1. Niedopuszczalne jest czyszczenie obuwia i trzepanie chodników w obrębie klatki schodowej.

2. Zabrania się palenia papierosów w obrębie balkonów i loggii.

3. Zabrania się również palenia papierosów oraz spożywania alkoholu w częściach wspólnych nieruchomości, a w szczególności: w zespołach wejściowych, wiatrołapach, korytarzach, przejściach, prześwitach, klatkach schodowych oraz innych miejscach służących do komunikacji wewnątrz budynku lub w granicach budynku.

4. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, przejść, korytarzy piwnicznych i wiatrołapów meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców.

5. W pomieszczeniach wspólnego użytku zabrania się składowania mebli, urządzeń AGD i innych przedmiotów, niezależnie od ich gabarytów.

 W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających w w/w miejscach, po bezskutecznym wezwaniu do ich usunięcia, Spółdzielnia ma prawo usunąć przedmioty na koszt użytkownika lokalu, bez możliwości dochodzenia przez użytkownika jakiegokolwiek odszkodowania.

6. Rowery i wózki dziecinne powinny być przechowywane w miejscach do tego przeznaczonych
tj. wózkowniach i komórkach piwnicznych.

**VII - Postanowienia końcowe**

§ 32.

1. Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników lokali odnośnie nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu winny być zgłaszane do Spółdzielni, która jest zobowiązana do ich rozpatrzenia w terminie określonym w Statucie.

2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do bieżącego zgłaszania do Spółdzielni zmian w ilości osób zamieszkałych w danym lokalu. W przypadku wyjazdu na pobyt poza miejsce zamieszkania na okres dłuższy niż 30 dni użytkownik lokalu jest zobowiązany pozostawić w Administracji swój aktualny telefon lub telefon osoby opiekującej się lokalem i wskazać adres do korespondencji.

§ 33.

W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, niszczenia przez nich mienia Spółdzielni bądź naruszenia obowiązujących przepisów prawa - Spółdzielnia może zastosować karę upomnienia, a w przypadku nagminnego i rażącego naruszania Regulaminu, podjąć działania prawne w zakresie pozbawienia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

§ 34.

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin z dnia 24.02.2011 r.

§ 35.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.07.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

..................................................................... ....................................................................

 Sekretarz Przewodniczący

 Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej