

REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO
NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SOPOCIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia na osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich członków Spółdzielni.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców.
4. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące w danym lokalu stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.
5. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o Spółdzielni, rozumie się przez to Zarząd i jego administrację.

II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, ICH OTOCZENIA, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI:

A. Obowiązki Spółdzielni:

1. Kontrola i dbanie o stan techniczny, sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytku.
2. Interweniowanie we właściwych przedsiębiorstwach w przypadku zakłóceń w dostawach wody, energii elektrycznej, gazu i c.o.
3. Egzekwowanie właściwego wykonania umów od podmiotów, którym Spółdzielnia zleca wykonanie prac na terenie Spółdzielni.
4. Współdziałanie z członkami Spółdzielni w celu ochrony mienia spółdzielczego.
5. Współdziałanie z członkami Spółdzielni przy inicjowaniu i prowadzeniu działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.
6. Sprawowanie nadzoru nad pracami modernizacyjnymi aby nie dopuszczać do niedozwolonych zmian konstrukcyjnych budynku.

B. Obowiązki mieszkańców:

1. Użytkowanie przydzielonego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w przydziale lub umowie o użytkowanie lokalu spółdzielczego oraz zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690 ze zm.).
2. Dbanie o właściwy stan techniczny i estetyczny zajmowanego lokalu wraz z balkonem/loggią oraz pomieszczeń gospodarczych i ogólnodostępnych.
3. Przeciwdziałanie dewastacji budynku i otoczenia.
4. Zgłaszanie awarii urządzeń wodociągowych, gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania do Spółdzielni oraz służbom upoważnionym do ich usuwania.
5. Właściciel zobowiązany jest do pozostawienia aktualnych danych kontaktowych na wypadek ewentualnych awarii w przypadku jego nieobecności.
6. Wszelkie przeróbki instalacji gazowej, wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, RTV i domofonowej wymagają uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
7. Instalowanie: domofonów, sygnalizacji systemów alarmowych, krat na zewnątrz lokali, anten zewnętrznych i telewizji satelitarnej oraz zakładanie reklam i szyldów uwarunkowane jest posiadaniem pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
8. Organizowanie ochrony obiektów przez firmy ochroniarskie możliwe jest po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

9. Remonty związane między innymi z: montażem stolarki okiennej, drzwiowej, montażem wodomierzy, wymianą grzejników, wykonaniem zabudów głównych pionów wentylacyjnych, wodnych, gazowych i c.o., wymianą lub przeróbką instalacji elektrycznej, wod-kan, c.o. wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.
10. Zapewnienie Spółdzielni dostępu do pionów wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji wewnątrz mieszkania w celu usunięcia awarii lub dokonania przeglądów, a także udostępnienia balkonu (logii) celem wykonania niezbędnych remontów. W przypadku nieudostępnienia lokalu właściciel poniesie konsekwencje finansowe.
11. Właściciele mieszkań zobowiązani są do otwarcia zaworów termostatycznych c.o., zgodnie z ogłoszeniem zamieszczonym przez Spółdzielnię w klatkach schodowych, w momencie uruchamiania centralnego ogrzewania w celu uniknięcia zapowietrzenia instalacji. W przypadku stwierdzenia zapowietrzenia instalacji mieszkańcy zostaną obciążeni kosztami usunięcia zapowietrzenia.

C. Działania zabronione:

1. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
2. Ustanawia się bezwzględny zakaz likwidacji w części lub całości ścian i elementów konstrukcji budynków – elementy nośne.
W przypadku zamiaru likwidacji w części lub całości ścian działowych członek Spółdzielni ma obowiązek przedstawić projekt – dokumentację techniczną, obejmującą zakres zamierzonej zmiany aranżacyjnej wykonanej przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe tj. uprawnienia budowlane oraz uzyskać pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na wykonanie przedmiotowych robót budowlanych. W przypadku dokonania w/w zmian pomimo zakazu wszelkie konsekwencje poniesie właściciel mieszkania. / Aneks nr 1 zatwierdzony Uchwałą nr 73/2005 z dn. 23.06.2005 oraz Uchwałą nr 93/2008 z dn. 23.10.2008r./
3. Ustanawia się bezwzględny zakaz likwidacji w części lub całości ścian i elementów konstrukcji budynków – elementy nośne.
W przypadku lokali stanowiących prawo odrębnej własności lokalu w sytuacji zamiaru likwidacji w części lub całości ścian działowych, właściciele lokalu mają obowiązek przedstawić projekt – dokumentację techniczną, obejmującą zakres zamierzonej zmiany aranżacyjnej wykonanej przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe tj. uprawnienia budowlane oraz uzyskać pisemną zgodę Urzędu Miasta Sopotu Wydział Architektury na wykonanie przedmiotowych robót budowlanych. O uzyskaniu zgody należy powiadomić pisemnie Spółdzielnię, dołączając ksero uzyskanej decyzji. W przypadku dokonania w/w zmian pomimo zakazu wszelkie konsekwencje poniesie właściciel mieszkania. / Aneks nr 2 zatwierdzony Uchwałą nr 94/2008 z dn. 23.10.2008r./
4. Zabrania się ingerencji w tablice rozdzielcze energii elektrycznej znajdujące się w pomieszczeniach ogólnego użytku pod rygorem odpowiedzialności cywilnej.
5. Zabrania się przestawiania ustawień zaworów podpionowych i termostatycznych w piwnicach.
6. Zabrania się likwidacji oraz ingerencji w instalację AZART bez uprzedniego uzgodnienia z konserwatorem anten. W przypadku stwierdzenia ingerencji w instalację AZART lokator poniesie koszty usunięcia awarii.
7. Samowolne wchodzenie na dach budynku jest zabronione.
8. Zabrania się ustawiania pergoli bez uprzedniego uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni.
9. Zabrania się samodzielnych nasadzeń drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni.

III. UTRZYMYWANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH I ICH OTOCZENIU:

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynku.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi jakichkolwiek śmieci, odpadów i niedopałków, nie wylewać przez okna płynnych resztek.
4. Obowiązuje bezwzględny zakaz dokarmiania dzikich zwierząt na terenie Spółdzielni.
5. Podlewanie kwiatów, mycie posadzek na balkonach oraz inne czynności powinny odbywać się tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie zabrudzała niżej położonych okien i balkonów. Zabrania się ustawiania kwiatów na parapetach zewnętrznych.

6. Zabrania się naklejania ogłoszeń lub jakichkolwiek informacji na ścianach i drzwiach wejściowych do budynku.
7. Do muszli klozetowej nie wolno wyrzucać śmieci, waty, szmat, pampersów, pierza itp. W razie zapchania rur kanalizacyjnych użytkownicy pionu zostaną obciążeni kosztami udrożnienia kanalizacji oraz ewentualnych skutków.
8. Śmieci i odpadki posegregowane należy wnosić w workach do pojemników przeznaczonych do odpowiednich rodzajów śmieci. W przypadku rozsypania lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
9. Mieszkańcy zobowiązani są do wystawiania i ułożenia śmieci wielkogabarytowych w dniu poprzedzającym termin wywozu określony w harmonogramie wywozu wywieszonym w tablicy ogłoszeń.
10. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów (jak kamienie, gruz, żelastwo, druty, szkło itp.) oraz odpadków płynnych i poremontowych do pojemników na odpadki. Śmieci te winny być składowane obok pojemników lub wyrzucane do pojemników specjalnie do tego przeznaczonych. Nie wolno wyrzucać ich do lasu.
11. Zabrania się categorycznie włączania na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych (np. blokowania wyłącznika poprzez wkładanie zapalek obok przycisków).
12. Zabrania się instalowania w piwnicach dodatkowych punktów oświetleniowych oraz urządzeń elektrycznych bez zgody Spółdzielni.
13. Trzepanie wycieraczek, dywanów, chodników i innych przedmiotów domowych może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godz. 8⁰⁰ – 18⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić w/w przedmiotów na klatkach schodowych, balkonach, loggiach i przez okna.
14. Zabrania się przechowywania przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych takich przedmiotów, jak: rowery, wózki, meble oraz innych rzeczy utrudniających komunikację. W budynku obowiązuje bezwzględny zakaz przechowywania motocykli i skuterów spalinowych.
15. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych na balkonach i loggiach, korytarzach klatki schodowej i korytarzach piwnicznych.
16. Zabrania się spożywania alkoholu, zażywania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, windach, korytarzach piwnicznych oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.
17. Zabrania się montowania na zewnętrznych ścianach budynku wszelkich elementów bez zgody Zarządu Spółdzielni.
18. Korzystanie z suszarni:
 - a) z pomieszczeń suszarni może korzystać każdy właściciel wg kolejności ustalonej harmonogramem,
 - b) suszarnia powinna służyć wyłącznie do suszenia prania.
19. W wózkarniach należy przechowywać tylko wózki, rowery.
20. Zabrania się dokonywania napraw i mycia samochodów na parkingach i miejscach postojowych na terenie osiedla.
21. Zabrania się parkowania samochodów na drodze p.poż.

IV. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI W ZAKRESIE NAPRAW I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI:

1. Odnawianie mieszkania w zakresie malowania (ścian, sufitów, tapetowania ścian, malowania olejnego grzejników, rur i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją, ekranów balkonów i loggii od strony wewnętrznej) w miarę potrzeb.
2. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z ich wymianą.
3. Naprawa i wymiana podłóg oraz posadzki balkonów(loggii).
4. Naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć w drzwiach i oknach.
5. Konserwacja, naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych oraz usuwanie zatorów w rurach odpływowych od urządzeń sanitarnych.
6. Naprawa łącznie z wymianą osprzętu instalacji elektrycznej (bezpieczników, gniazd, włączników itp.).
7. Uzupełnienie oszklenia drzwi i okien.
8. W okresie jesienno-zimowym lokatorzy winni uszczelnić stolarkę okienną i drzwiową na swój koszt.
9. Gruz oraz inne pozostałości materiałowe pochodzące z remontu mieszkania lokator zobowiązany jest wywieźć we własnym zakresie w terminie 2 tygodni od czasu wystawienia worka lub kontenera. W przeciwnym wypadku właściciel mieszkania zostanie obciążony kosztami.

10. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy mieszkańców obciążają właściciela mieszkania który dopuścił się szkody.

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE:

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, najbliższy Komisariat Policji i Spółdzielnię. Fałszywe informowanie podlega karze.

POLICJA	997
STRAŻ POŻARNA	998
STRAŻ MIEJSKA	986
POGOTOWIE RATUNKOWE	999
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru, nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami oraz innymi przedmiotami utrudniającymi akcję gaśniczą.
3. W piwnicach i garażach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, toksycznych i wybuchowych oraz substancji żrących.
4. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych, w garażach i piwnicach jest zabronione.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW:

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku i osiedla jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, mieszkańcy na wezwanie władz administracyjnych lub kierownictwa Spółdzielni zobowiązani są do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia i usunięcia skutków klęsk.
3. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży takie jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są ich opiekunowie prawni.
4. Mieszkańcy wynajmujący mieszkania zobowiązani są do poinformowania podnajemców o konieczności segregacji śmieci.
5. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰.
6. Korzystanie z odbiorników RTV i innych urządzeń nagłaśniających w pozostałym czasie nie może zakłócać spokoju współmieszkańców.
7. Wszelkiego rodzaju głośne prace remontowe można wykonywać w godzinach 8⁰⁰ – 18⁰⁰ od poniedziałku do soboty.
8. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac remontowych.
9. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i bezpieczeństwu współmieszkańców budynku i nie są uciążliwe dla współwłaścicieli budynku.
10. Właściciele zwierząt zobowiązani są do sprzątnięcia po nich.
11. Psy należy wyprowadzać poza obręb budynku.
12. Psy należy wyprowadzać na smyczy. W przypadku niebezpiecznych i agresywnych psów również w kagańcu.
13. Zabrania się przebywania osób z psami i innymi zwierzętami na terenie piaskownic i placów zabaw.
14. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy i koty w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele oraz osoby, pod których opieką zwierzęta się znajdują.
15. Osoby posiadające psy lub koty obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na klatce schodowej i windzie lub innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także zieleńcach osiedlowych.
16. Parkowanie samochodów i motocykli dopuszczalne jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych. O ile miejsc takich nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Niedopuszczalne jest zastawienie dojazdu do wejść do klatek schodowych i głównych komór zsympowych i na pasach oznakowanych jako droga p. poż.
17. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do bezwzględnej przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii itp. poprzez umieszczanie informacji w gablotach na klatkach schodowych.
2. Uwagi, zażalenia i wnioski mieszkańców odnośnie działalności organów Spółdzielni należy składać w siedzibie Zarządu Spółdzielni, gdzie muszą być rozpatrzone w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
3. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do bieżącej aktualizacji ilości osób zamieszkujących w danym mieszkaniu.
4. W przypadku przekazywania do Spółdzielni zgłoszeń nie mających potwierdzenia w rzeczywistości, zgłaszający zostanie obciążony kosztami interwencji.
5. Regulamin niniejszy wydany jest w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 roku, nr 54, poz. 288; z późniejszymi zmianami) i Statut Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obowiązuje wszystkich mieszkańców.

VIII. KONSEKWENCJE NIEPRZESTRZEGANIA REGULAMINU:

1. W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może:
 - a) zastosować sankcję upomnienia oraz
 - b) obciążyć ich kosztami usunięcia szkód przez nich spowodowanych lub przywrócenia stanu pierwotnego.
2. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może:
 - a) złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni,
 - b) kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 58/2017 z dnia 29.06.2017r. Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sopot, dnia 29.06.2017r

Sekretarz Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Barbara Piotrowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Anna Łukasiak

