

REGULAMIN
Porządku Domowego
w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny

PRZEPISY OGÓLNE

[Załącznik do regulaminu – Uchwała nr 13/2024 z dnia 26.08.2024 roku](#)

[Załącznik do regulaminu – Uchwała nr 15/2021 z dnia 20.12.2021 ze zmianami uchwała nr 8/2023 z dnia 29.05.2023](#)

[załącznik do regulaminu – Uchwała nr 8 z dnia 29.05.2023](#)

[załącznik do regulaminu – Uchwała nr 17 z dnia 21.08.2023](#)

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia w osiedlach Spółdzielni są własnością społeczną wszystkich członków. Z tych względów /w interesie członków/ powinny być otaczane troskliwą opieką.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni i wszystkich użytkowników mieszkań, bez względu na tytuł własności lokalu.
3. Członek Spółdzielni oraz osoby posiadające odrębność własność lokalu, odpowiedzialni są w zakresie postanowień regulaminu, za wszystkie osoby, których prawa przez niego są rozpatrywane /członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, itp./
4. Wszystkim właścicielom lokali mieszkalnych – użytkownikom, zamieszkałym w zasobach Spółdzielni przysługuje prawo do spokojnego i godnego zamieszkiwania. Wynika to z zasad kultury i poprawnego współżycia mieszkańców.
5. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu – użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego dopełnienia formalności meldunkowych lub zgłoszenia w Administracji Spółdzielni osób wspólnie z nim zamieszkałych lub czasowo przebywających, tj. powyżej jednego miesiąca.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Protokólarnie przekazywania członkom mieszkań do użyciu.
2. Wyegzekwowanie od wykonawcy usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budowy lub wad budowlanych, powstałych w okresie roku od daty przekazania budynku. W przypadku nie usunięcia wad przez wykonawcę Spółdzielnia zabezpieczy usunięcie ich na koszt wykonawcy.
3. Dokonywanie napraw głównych przewodów instalacyjnych przechodzących przez lokale z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych, dokonanych przez lokatora.
4. Dokonywanie napraw, względnie wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, wymiana i montaż instalacji zimnej wody, likwidacja piecyków gazowych w mieszkaniach w przypadku montażu instalacji ciepłej wody użytkowej, w tym montaż i demontaż instalacji gazowej.
5. Dokonywanie napraw polegających na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni/np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp./
6. Dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użyciu, jak korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie domowe, suszarnie, piaskownice (okresowa wymiana piasku), place do zabaw dziecięcych i młodzieżowych.
7. Zabezpieczenie wyposażenia domów w sprzęt sanitarno-porządkowy oraz oświetlenia numerów budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użyciu mieszkańców.
8. Zapewnienie mieszkańcom dogodnych dojazdów do domów i mieszkań.
9. Zapewnienie wyposażenia domów w odpowiednie zbiorniki do składania odpadków i nieczystości oraz zabezpieczenia ich opróżniania jak też utrzymania w należytym stanie pomieszczeń na pojemniki, z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
10. Zabezpieczenie właściwego ogrzewania mieszkań w okresach ogrzewczych oraz interweniowania we właściwych przedsiębiorstwach w wypadkach zakłóceń w dostawach wody, energii elektrycznej, gazu, c.o. i c.w.
11. Protokólarny odbiór mieszkania w przypadkach opuszczenia go przez członka.

OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I MIESZKAŃCÓW

Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na mieszkanie. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie zawodu, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz

nie zakłóca spokoju. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 5

1. Członek Spółdzielni jak i osoba niebędąca członkiem, posiadający tytuł do lokalu mieszkalnego i innych przydzielonych pomieszczeń jak: garaże, piwnice obowiązany jest dbać o należytą ich konserwację, dokonywać drobnych napraw. W przypadku piecyków i kuchni gazowych, przeglądy, konserwację, naprawy należy zlecać uprawnionym podmiotom.
2. Użytkownicy mieszkań i innych lokali w zasobach Spółdzielni zobowiązani są do zapewnienia upoważnionym pracownikom Spółdzielni, a także działającym na zlecenie Spółdzielni pracownikom firm specjalistycznych, swobodnego dostępu do użytkowanych przez nich mieszkań lub innych lokali w celu usunięcia awarii, dokonania niezbędnych napraw oraz kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji.
3. W razie niewykonania napraw przez członka, po bezskutecznym wezwaniu Spółdzielnia ma prawo je przeprowadzić na jego koszt.

§ 6

Członek /główny użytkownik/ obowiązany jest do odnawiania mieszkania oraz dokonywania we własnym zakresie na własny koszt drobnych napraw, remontów oraz wymian tj.:

- malowania sufitów i ścian mieszkania wraz z usunięciem uszkodzeń tynku,
- malowania drzwi i okien od wewnętrznej strony mieszkania, grzejników, rur i innych urządzeń,
- naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń po wcześniejszym zgłoszeniu tego zamierzenia do Działu Technicznego Spółdzielni,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.

§ 7

1. Prowadzenie wszelkich prac remontowych, zwłaszcza o szczególnej uciążliwości związanej z hałasem jak wiercenie, kucie itp. wywołanej przez korzystanie z elektronarzędzi i głośnych urządzeń mechanicznych możliwie jest od poniedziałku do piątku od godz. 8 do 19 a w soboty od godziny 9 do 16.
2. Zanieczyszczenia powstałe na klatkach schodowych i korytarzach w trakcie remontu mieszkania muszą być codziennie uprzątnięte przez jego użytkownika.

3. Zakaz składowania materiałów budowlanych i narzędzi na klatkach schodowych i korytarzach.
4. W przypadku konieczności usunięcia gruzu budowlanego powstałego w wyniku remontu, względnie zużytego wyposażenia sanitarnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany do wynajęcia odpowiedniego kontenera i wywiezienie go na własny koszt niezwłocznie.

§ 8

Wszelkie uszkodzenia w lokalu mieszkalnym oraz w budynku i jego otoczeniu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 9

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach: wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i logii, zakładanie krat w oknach i korytarzach, wymiana okien, przeróbki instalacji wod-kan, c.o. i c.w. mogą być wykonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 10

Za dokonane przez użytkownika ulepszenia mieszkania jak: ułożenie glazury, terakoty, boazerii Spółdzielnia nie ponosi z tego tytułu kosztów w przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego. Ponadto nie ponosi kosztów także wówczas, jeżeli zachodzi konieczność usunięcia awarii na instalacjach wspólnych, na których dokonano zabudów.

§ 11

1. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach. Osoby nie przestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążone kosztami ich usunięcia.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, natychmiast należy natychmiast zamknąć kurki odcinające przy gazomierzu i odbiornikach gazowych po czym zawiadomić administrację Spółdzielni, pogotowie lokatorskie lub gazowe.

§ 12

1. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów światła ani żadnych urządzeń elektrycznych (przykładowo chłodziarki, zamrażarki, odkurzacze).
2. Celem zapobieżenia marnotrawstwa energii elektrycznej, nie należy pozostawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.

3. Nie należy wymieniać żarówek zainstalowanych przez Spółdzielnię na żarówki o większej mocy.

§ 13

Na okres zimy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła.

§ 14

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
2. Celem zapobieżenia marnotrawstwu wody przecieki płuczek i kranów należy bezzwłocznie zgłaszać Spółdzielni.
3. Administracja Spółdzielni lub osoby przez nią upoważnione uprawnione są do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.
4. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób zamieszkałych /np. zalanie mieszkań spowodowane nie dokręceniem zaworu/ pełną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik mieszkania.

§ 15

Zabrania się dokonywania we własnym zakresie zmian w układzie wentylacyjnym oraz odprowadzenia spalin z piecyków gazowych w mieszkaniach.

Ponadto zabrania się instalowania mechanicznej (elektrycznej) wentylacji wyciągowej w kanałach wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniach wyposażonych w piecyki gazowe.

PRZEPISY W SPRAWIE KORZYSTANIA Z DŹWIGÓW

§ 16

1. Wszyscy mieszkańcy domu, posiadającego dźwigi osobowe obowiązani są przestrzegać przepisy zawarte w instrukcji producenta umieszczonej w kabinie dźwigu.
2. W kabinie należy zachować czystość, nie palić papierosów, nie zalewać podłogi, nie zostawiać rozsypanych śmieci itd. Jeżeli zdarzył się wypadek zanieczyszczenia kabiny, to po dojechaniu na swoje piętro należy natychmiast wszelkie zanieczyszczenia uprzątnąć.
3. Przy przewożeniu dźwigiem przedmiotów należy zachować szczególną ostrożność by nie uszkodzić dźwigu.
4. Podczas jazdy dźwigiem nie wolno skakać lub huścić kabiną.
5. Nie wolno blokować drzwi dźwigu.

6. Nie wolno rozkręcać obudowy dźwigu.
7. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad obciążenie dopuszczalne.
8. Dzieci do lat dziesięciu powinny jeździć dźwigiem tylko pod opieką dorosłych.
9. O wszelkiej niedokładności w działaniu dźwigu należy natychmiast zawiadomić Spółdzielnię.

PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA

§ 17

1. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są utrzymać czystość na klatkach schodowych i korytarzach piwnic oraz do przestrzegania jej na zewnątrz budynku.
2. Nie należy wyrzucać przez okna żadnych śmieci, niedopałków papierosa itp., wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na brudzenie przez nie ścian domów, chodników oraz ubrań przechodniów.
3. Zgodnie z ustawą o gospodarowaniu odpadami komunalnymi, użytkownicy lokali mieszkalnych są obowiązani do ich segregowania wg zasad określonych przez Gminę. Śmieci i odpadki należy wrzucać wg właściwości do odpowiednio oznakowanych pojemników ustawionych w altanach śmietnikowych lub miejscach do tego przeznaczonych. Nie wolno wystawiać do tych pomieszczeń sprzętu AGD, który podlega z mocy przepisów utylizacji.
4. Nie wolno rozciągać sznurów między drzewami i suszyć bielizny na terenach zielonych.

§ 18

1. Urządzenia sanitarne w mieszkaniach winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.
2. W przypadku rozlania wody w łazience należy ją niezwłocznie zebrać, aby zapobiec przeciekaniu na niższe kondygnacje.
3. Zawory wodociągowe winny być zawsze dokręcone dla zabezpieczenia przed zalaniem mieszkań. Na te sprawy należy zwracać szczególnie uwagę w wypadkach przerw w dostawie wody względnie zwiększonym ciśnieniu w sieci miejskiej. W tym celu wszystkie korki w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie ich nie używania, winny być odetkane.
4. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać popiołu, śmieci, szmat, obierzyn i innych części stałych, gdyż powodują one zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

§ 19

1. Trzepanie może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8 do 21. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i przez okna.
2. Dla zabezpieczenia w pełni wypoczynku mieszkańców, zabrania się trzepania w ustawowe dni wolne od pracy /niedziele i święta/.

§ 20

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację i brudząc położone niżej okna i balkony.
2. Instalowanie skrzynek z kwiatami winno być wykonane w taki sposób, aby nie stwarzało to zagrożenia dla osób znajdujących się w pobliżu budynku, umieszczane tylko wewnątrz balkonu. Zakaz umieszczania skrzynek z roślinami na zewnątrz balkonów.
3. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz używania urządzeń do grilowania.
4. Używanie grillów jest dozwolone wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
5. Opieka nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców Spółdzielni.

PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 21

1. Bieliznę należy suszyć w specjalnie przeznaczonych do tego pomieszczeniach /suszarnie/.
2. Po zabraniu wysuszonej bielizny i uprzątnięciu suszarni klucz do niej należy zwrócić bezzwłocznie osobie przechowującej klucze.

WARUNKI BEZPIECZEŃSTWA

§ 22

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i najbliższy komisariat Policji wskazując dokładnie miejsce pożaru. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w przypadku pożaru, korytarzy i przejść /szczególnie piwnicznych/ nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi itp.

3. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów wybuchowych, łatwopalnych i cuchnących.
4. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, balkonach, piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz przed wejściem do budynku i pod oknami mieszkańców a także używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
5. Samowolne wchodzenie na dachy budynków i garaży jest zabronione.
6. Na terenie budynków i w ich otoczeniu nie wolno używać petard, rakiet i innych materiałów pirotechnicznych.
7. W otoczeniu budynków zabrania się palenia śmieci i innych rzeczy oraz rozpalania ognisk.
8. Dla zabezpieczenia mieszkańców przed skutkami awarii (wodociągowych, gazowych itp.) w czasie dłuższej nieobecności, wyjazdów urlopowych itp. proponuje się zamknięcie zaworów wody i gazu, odłączenie urządzeń elektrycznych od zasilania oraz pozostawienie w Administracji Spółdzielni lub najbliższym sąsiedztwie informacji o miejscu przebywania wraz z numerem telefonu i wskazaniem danych osób opiekujących się lokalem.

PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW OSIEDLA

§ 23

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić na terenach placów zabaw. Należy przestrzegać, aby zabawy nie odbywały się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i na dachach garaży. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji, zarówno na placach zabaw jak i w budynkach oraz zieleńcach, odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie, oni też pokrywają koszty napraw.
3. Aparatów radiowych i telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno.
4. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22 do godziny 6 rano. W tym czasie należy zachować szczególny spokój w mieszkaniach, na balkonach, klatkach schodowych i korytarzach oraz na terenach wokół budynków.

§ 24

1. W mieszkaniach wolno trzymać psy i koty, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.

2. Niedozwolone jest trzymanie jakichkolwiek zwierząt lub ptactwa w piwnicach, na strychu, jak również w łazienkach i innych pomieszczeniach gospodarczych mieszkania.
3. W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zabrania się hodowli zwierząt użytkowych i egzotycznych zwierząt mogących stanowić zagrożenie dla ludzi i zwierząt domowych.
4. Psy domowe należy wyprowadzać na smyczy, a psy należące do ras groźnych winny być wyprowadzane w kagańcu. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach i krzewach – spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedla jest niedozwolone. Odchody po psie winny być usuwane przez właściciela. Wszelkie zabrudzenia przez psy korytarzy, klatki schodowej budynku oraz w kabinie dźwigu muszą być natychmiast sprzątnięte przez właściciela psów.
5. W piwnicach, dla zabezpieczenia warunków p.poż. i higieny zabrania się przechowywania materiałów i artykułów cuchnących i łatwo palnych.

§ 25

1. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników samochodowych i motocykli przed budynkami.
2. Motocykli, skuterów i wózków nie należy przechowywać na klatkach schodowych ani korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejść i brudzenie podłóg i ścian.
3. W godzinach ciszy /22-6/ przejeżdżając samochodami i motocyklami ulicami osiedli, należy tak je prowadzić, aby nie powodować nadmiernego hałasu. W godzinach tych nie wolno dokonywać prób silników motocyklowych i samochodowych.

§ 26

O każdym przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub Komitet Domowy oraz najbliższą stację sanitarno-epidemiologiczną

§ 27

Komitety domowe wybrane przez mieszkańców domu są podstawową komórką samorządu spółdzielczego i upoważnione do regulowania wszelkich spraw na terenie domu i przyległego terenu, warunkującego zgodne współżycie mieszkańców. Zadania swoje wypełnia Komitet domowy poprzez współpracę z Radą Nadzorczą i administracją Spółdzielni, poprzez nadzór społeczny nad wykonaniem obowiązków przez pracowników Spółdzielni na rzecz mieszkańców /np. dozorca, konserwatora itp./ oraz przez pomoc w rozwiązywaniu spraw sąsiedzkich.

PRZEPISY RÓŻNE

§ 28

1. Mieszkańcy winni posiadać klucze od drzwi wejściowych i przestrzegać zamykanie drzwi w godzinach nocnych.
2. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane celem zachowanie bezpieczeństwa i porządku.

§ 29

Anteny telewizyjne i satelitarne mogą być instalowane wyłącznie za zgodą Spółdzielni w sposób nie naruszający stanu technicznego budynku.

§ 30

Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

§ 31

1. Uwagi, życzenia i zażalenia członków i mieszkańców osiedla odnośnie pracy administracji Spółdzielni, nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców, mogą być zgłaszane bezpośrednio osobom przyjmującym skargi i zażalenia z ramienia Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej.
2. Uwagi, życzenia i zażalenia powinny być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni lub Radę Nadzorczą, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego reklamacji w ciągu 14 dni od daty jego zgłoszenia.

§ 32

W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować odpowiednie konsekwencje przewidziane w Statucie Spółdzielni. W przypadku dalszego uporczywego naruszania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni na wniosek mieszkańców podejmie stosowne działania formalno-prawne.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr 7/2019 Rady Nadzorczej NSM Sopot Dolny w dniu 03.06.2019r. i obowiązuje od dnia 04.06.2019r.

Jednocześnie traci moc Regulamin Porządku Domowego NSM Sopot Dolny z dnia 21.11.2016. zatwierdzony uchwałą nr 12/2016 z dnia 21.11.2016.