

Regulamin
porządku domowego i współżycia mieszkańców
Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli

§ 1.

Definicje użyte na potrzeby regulaminu:

1. **Użytkownik** - osoba używająca lokal w zasobach Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
2. **Lokal** - pomieszczenia mieszkalne wraz z przynależną piwnicą, balkonem lub loggią;
3. **Nieruchomość** - budynek wraz z jego otoczeniem w granicach ustanowionej geodezyjnie działki;

§ 2.

Postanowienia ogólne:

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i **użytkowników** lokali w zakresie:
 - utrzymania w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz infrastruktury z nimi związanej,
 - utrzymania czystości, ładu i porządku w nieruchomościach,
 - ochrony mienia Spółdzielni oraz mienia pozostającego w jej zarządzie,
 - korzystania z nieruchomości wspólnych i terenów ogólnie dostępnych,
 - zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - zasad współżycia społecznego mieszkańców osiedli.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich nieruchomościach oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwanej dalej „Spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są wszyscy **użytkownicy** nieruchomości wchodzących w jej skład, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy oraz wszelkie inne osoby przebywające na jej terenie.
4. **Użytkownik** ponosi odpowiedzialność za:
 - zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu;
 - przestrzeganie Regulaminu przez najemców, podnajemców lokalu oraz przez zaproszonych gości;
 - zgłoszenie propozycji zmian przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie .
5. Wszelkie spory natury sąsiedzkiej winny być załatwiane na drodze wzajemnych ustaleń między bezpośrednio zainteresowanymi **użytkownikami** lub w ostateczności na drodze postępowania przed sądem .
Skargi w tych sprawach powinny być kierowane do policji, sądu lub prokuratury.
Spółdzielnia nie będzie ingerować w rozstrzygnięcie tych sporów.
6. **Użytkownik** jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, użytkowania itp. mających wpływ na stan prawny lokalu, sposób rozliczeń i inne z tym związane.
7. **Użytkownik** jest obowiązany do wskazania adresu dla doręczania korespondencji i opiekuna lokalu w razie awarii, w przypadku wyjazdu przekraczającego 30 dni np. podanie kontaktowego nr telefonu.

§ 3.

Obowiązki Użytkowników :

1. **Użytkownicy** są zobowiązani dbać o nieruchomość i chronić przed dewastacją.
2. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy w miarę możliwości zminimalizować skutki zdarzenia, zgłosić je natychmiast w stosownej kolejności zgodnej z okolicznościami zdarzenia Państwowym Służbom Ratunkowym (w tym dostawcy mediów) i odpowiednim przedstawicielom - służbom Spółdzielni.
3.
 - a) W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w lokalu **użytkownika**, **Użytkownik** lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa, są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu odpowiednim służbom – pracownikom w celu usunięcia przyczyn awarii.
 - b) Jeżeli **użytkownik** lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, albo odmawiają udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
 - c) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność **użytkownika** lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa – przedstawiciele Spółdzielni są obowiązani zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia **użytkownika**. Z czynności tych sporządza się protokół. Ten sposób udostępnienia lokalu należy stosować po wyczerpaniu wszystkich innych sposobów .
 - d) **Użytkownik** lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu instalacji i urządzeń wspólnych, należy przez to rozumieć także demontaż własnym staraniem i kosztem m.in. płyt przykryciowych na kanałach instalacyjnych, boazerii, mebli, glazury, innej zabudowy (urządzeń), którą wykonano jako dodatkowe wyposażenie.
 - e) **Użytkownik** lokalu zobowiązany jest do umożliwienia wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym montażu i odczytu urządzeń pomiarowych (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami art.6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
4. **Użytkownicy** są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z ich winy na terenie nieruchomości, a w przypadku naprawienia szkody przez Spółdzielnię, zwrotu kosztów jej usunięcia.
5. **Użytkownicy** są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarno-higienicznym. **Dbalność użytkowników o stan techniczny** polega na bieżącej konserwacji i naprawie zużytych urządzeń w celu zapewnienia ich bezpiecznego użytkowania. **Dbalność użytkowników w zakresie sanitarno - higienicznym** winna skutkować min. odnawianiem i odświeżaniem lokalu a także własnym oraz wspólnym działaniem mającym na celu nie dopuszczanie do wystąpienia zagrożeń skutkujących pojawieniem się owadów i insektów.
W budynkach z wentylacją grawitacyjną należy w odpowiedni sposób zapewnić doprowadzenie powietrza w celu prawidłowego działania wentylacji (rozszczelnienie okien, zastosowanie nawiewników, wietrzenie pomieszczeń).
6. Użytkownik jest zobowiązany do przeprowadzenia na swój koszt dezynsekcji we własnym lokalu mieszkalnym w przypadku pojawienia się insektów oraz w przypadku zwalczania zarobaczenia całego budynku.
7. **Użytkownicy**, którzy w lokalu znajdującym się w nieruchomości prowadzą działalność gospodarczą mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią, która określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia a także ewentualne korzyści z umieszczenia takich informacji.
8. Zabroniony jest samowolny montaż wszelkiego rodzaju instalacji lub anten radiowo - telewizyjnych na dachu lub elewacji budynku. Montaż anten radiowo-telewizyjnych wymaga

zgody Spółdzielni i dozwolony jest wyłącznie w obrębie własnego balkonu/loggi, na balustradzie, bez uszkodzania elewacji budynku oraz w sposób nieprzeszkadzający sąsiednim lokalom.

§ 4.

Przepisy porządkowe :

1. Wszyscy **użytkownicy**, oprócz solidarnej dbałości o lokal i nieruchomość zobowiązani są do nie zakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 20.00 do 8.00.
W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali, przez głośne zachowanie lub w inny sposób powodować hałas mogący zakłócić spokój mieszkańców.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV,
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach, loggiach, klatkach schodowych,
 - c) trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów,
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań, jeśli nie jest to związane z przeprowadzaniem remontem,
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku,
 - f) długotrwałe jeżdżenie w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskorolkami i innymi podobnie hałasującymi urządzeniami.
4. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8.00 do 20.00.
5. Głośne prace remontowe powinny być wykonywane w odpowiednich ku temu godzinach, tj. od 8.00 do 20.00. tylko w dni robocze.
6. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-higienicznych i zachowań nie stwarzających takich zagrożeń. Psy należy wyprowadzać na smyczy oraz w kagańcu na tereny, które nie leżą w bezpośredniej bliskości budynku oraz nie są placami zabaw dla dzieci i miejscami wypoczynku.
7. Balkony - loggie i ekspozycje roślin ozdobnych powinny być utrzymane w należytej czystości. Skrzynki na kwiaty i donice winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo własne i przechodniów i nie powodować uciążliwości innym **użytkownikom** (np. podlewanie).
8. Na balkonach i loggiach zabronione jest:
 - a) korzystanie z grilla,
 - b) trzymanie zwierząt,
 - c) dokarmianie ptaków – również na parapetach i daszkach,
 - d) trzepanie rzeczy – również przez okna i na klatkach schodowych,
 - e) wyrzucanie lub wylewanie czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków, bądź wylewania wody.
9. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach powinno odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
10. Posadzki balkonów i loggii oraz okna należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
11. Suszenie bielizny na balkonach i loggiach powinno odbywać się w taki sposób, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację lub zabrudzając położone poniżej okna i balkony.
12. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku.

13. Zabronione jest suszenie bielizny na sznurach rozciągniętych między drzewami.
14. W pomieszczeniach piwnicznych, strychach, korytarzach i innych pomieszczeniach gospodarczych oraz na balkonach nie wolno przechowywać w szczególności pojazdów z nieopóźnionym zbiornikiem paliwa i nierozłączonym akumulatorem (np. motorowerów, motocykli), materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, materiałów pirotechnicznych, innych wybuchowych oraz gazów w butlach.
15. Pomieszczenia wspólne (min. pralnie, suszarnie, wózkarnie, rowerownie, strychy) oraz ciągi komunikacyjne (korytarze klatek schodowych, piwnic oraz schody piwniczne) należy utrzymywać w czystości i porządku, zmywać je i myć zgodnie z ustalonym między mieszkańcami harmonogramem, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
Kategorycznie zabrania się przetrzymywania na klatkach schodowych worków ze śmieciami.
 - a) sprzątanie, mycie posadzek, schodów, okien, lamperii, poręczy klatki schodowej, drzwi wejściowych do budynku, przeszklenia wiatrołapu może zostać zlecone firmie zewnętrznej po wyrażeniu pisemnej zgody przez bezwzględną większość **użytkowników** mieszkań (członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, osób posiadających własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami, właścicielami lokali, najemców lokali mieszkalnych lub użytkowych oraz osób użytkujących lokal bez tytułu prawnego) danej klatki schodowej.
Szczegóły oraz sposób rozliczeń stron określony będzie w umowie zawartej przez Zarząd Spółdzielni z wykonawcą tych usług.
 - b) sprzątanie korytarzy piwnicznych i mycie okienek piwnicznych w korytarzach ogólnodostępnych może zostać zlecone firmie zewnętrznej na zasadach jak w pkt. a.
16. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest:
 - a) prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - b) hodowanie lub przechowywanie zwierząt,
 - c) instalowanie sprzętu gospodarstwa domowego zasilanego energią elektryczną.
17. **Użytkownicy** obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich komórkach lokatorskich oraz udostępniać komórki – w razie konieczności – osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.
18. **Użytkownicy** obowiązani są zamykać na klucz wejścia do pomieszczeń piwnicznych oraz wyłączać światła w tych pomieszczeniach niezwłocznie po ich opuszczeniu.
19. W sezonie grzewczym zabrania się długotrwałego otwierania okien w klatkach schodowych, piwnicach, suszarniach.
20. Ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać rowerami, wózkami oraz innymi przedmiotami i należy usunąć je na wezwanie Spółdzielni. Nie zastosowanie się do tego polecenia może spowodować usunięcie przez Spółdzielnię tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
21. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych, zgodnie z Prawem o Ruchu Drogowym – Ustawa z dnia 20.06.1997r. (Dz.U. Nr 98, poz.602 z późniejszymi zmianami). Zabronione jest parkowanie pojazdów ciężarowych (także busów do 3,5 t) na parkingach przed blokami.
22. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
23. Zabrania się palenia papierosów, środków odurzających i spożywania alkoholu w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w piwnicach, na strychach i klatkach schodowych.
24. Śmieci, odpadki, niedopałki itp. należy wyrzucać wyłącznie do pojemników ustawionych w miejscach do tego przeznaczonych.
Użytkownicy zobowiązani są do wyrzucania odpadów komunalnych – niepodlegających segregacji do pojemników na odpady zmieszane, a ponadto do segregowania wyrzucanych śmieci, jeżeli przygotowane są do tego celu odpowiednie pojemniki.
26. Zabrania się wyrzucania do pojemników na odpady komunalne odpadów wielkogabarytowych, odpadów niebezpiecznych, medycznych, weterynaryjnych oraz odpadów budowlanych np. gruzu, szkła, drutu.

27. Gruz, okna, meble i inne odpady powstałe podczas remontu **użytkownik** lokalu obowiązany jest wywieźć we własnym, zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).
28. Wywóz odpadów wielkogabarytowych odbywa się cyklicznie, wg harmonogramu przyjętego przez Eko-Przyszłość. Terminy wywozu odpadów wielkogabarytowych podawane są na tablicach informacyjnych w budynkach.
29. Zabrania się:
 - a) zanieczyszczania wspólnych części nieruchomości, pisania, malowania, drapania na ścianach budynków, uszkodzania koszy na śmieci, niszczenia zieleni,
 - b) urządzania w pomieszczeniach ogólnego użytku bez zgody Spółdzielni miejsc do zabaw dla dzieci, a także klubów, siłowni itp.
30. Zabronione są zabawy dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym, np. na trzepakach, obok śmietników / pojemników przeznaczonych na odpady/, na parkingach, chodnikach i jezdniach, a także na ciągach pieszych, tj. klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych. Zabrania się gry w piłkę i wszelkich zabaw w bezpośrednim pobliżu budynku.
31. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci i młodzież stosowały się do postanowień Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci i młodzież odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
32. Zobowiązuje się **użytkowników** do nie otwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym. Klucze do drzwi wejściowych – domofonowych zapewnia Spółdzielnia w ilości odpowiadającej ilości lokali .

§ 5.

Obowiązki Spółdzielni

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Utrzymanie budynków i związanej z nimi infrastruktury w należyтым stanie technicznym.
2. Utrzymanie w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym otoczenia budynków oraz pomieszczeń wspólnych w nieruchomościach, zgodnie z postanowieniami § 3.
3. Oświetlenie pomieszczeń wspólnych (korytarze piwniczne, klatki schodowe i pomieszczenia gospodarcze – pralnie, suszarnie, wózkarnie, itp.).
4. Zapewnienie mieszkańcom dogodnego przejścia do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym.
5. Wyposażenie nieruchomości w odpowiednie zbiorniki do składowania śmieci i innych odpadów oraz zapewnienie ich opróżniania.
6. Zapewnienie dostawy mediów (tj. ciepłej wody, zimnej, wody, energii elektrycznej, gazu) oraz odbioru ścieków, a także interweniowania u dostawców mediów w przypadku występowania zakłóceń w ich dostawie/odbiorze.
7. Dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji części wspólnej nieruchomości (korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.) oraz pomieszczeń technicznych.
8. Umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej tablicy z adresami lub telefonami służb interwencyjnych oraz telefonu konserwatora w razie zaistnienia awarii.
9. Nadzorowanie i kontrolowanie firm i osób świadczących usługi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynku i jego urządzeń oraz czystości i porządku, a także usuwania skutków zimy.
10. W szczególności do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) sprząatanie chodników, terenów przyległych do budynków,
 - 2) pielęgnacja terenów zielonych oraz naprawa znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw),
 - 3) usuwanie śniegu lub lodu z chodników oraz przeciwdziałanie gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
11. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń oraz spraw związanych z zarządzaniem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne w klatkach schodowych budynków.

12. Spółdzielnia każdorazowo poinformuje **użytkowników** lokali, poprzez rozwieszenie ogłoszeń na tablicach na klatkach schodowych, o zamiarze złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu, wyznaczając co najmniej 30-dniowy termin na zgłaszanie uwag w formie pisemnej.
13. Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy pozostawione przez użytkowników w pralniach, suszarniach oraz innych pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 6

Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin z dnia 28 kwietnia 2003r.
Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą NSM Uchwałą nr 51/2015 z dnia 30.11.2015r., z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej NSM
Franciszek Antoszków

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ NSM
Alcja Szymańska

RADA PRAWNY
Alina Matuszyńska