

REGULAMIN
używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej .

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlu spółdzielczym są własnością społeczną wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny być one utrzymywane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką Spółdzielni, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

§2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki spółdzielni, członków oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów o których mowa w §2 pkt 1.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale czy czasowo, a nawet z nim chwilowo przebywające.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

I. Obowiązki Spółdzielni.

§3

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym

obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§4

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi.

W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§5

Obowiązkiem administracyjnym Spółdzielni jest dbałość o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwale wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie, windy itp. zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§6

Do obowiązków administracyjnych Spółdzielni należy:

1. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.
2. Zapewnić mieszkańcom dogodny i bezpieczny przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych, na terenach stanowiących własność Spółdzielni względnie będących w jej wiecznym użytkowaniu.
3. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów administracyjnych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz dróg osiedlowych.

§7

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Utrzymanie w należytym stanie urządzeń budynku służących do wspólnego użytku członków i innych mieszkańców oraz jego otoczenia.
2. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz napraw lub wymiany

instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obowiązującym członków a zwłaszcza:

- a) pionów instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu,
 - b) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających i wodomierzy włącznie,
 - d) instalacji wewnętrznej kanalizacyjnej bez podejść do poszczególnych przyborów,
 - e) instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy gazomierzu włącznie oraz okresowe przeglądy instalacji gazowej wraz z kuchnią gazową,
 - f) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni.
3. Wymienione naprawy w pkt a-e będą dokonywane w zakresie zgodnym z pierwotną dokumentacją techniczną.

II. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§8

Członek Spółdzielni obowiązany jest należycie konserwować i użytkować zajmowane mieszkanie zgodnie zobowiązującymi przepisami i pomieszczenia przynależne oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale.
2. Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:
 - a) obowiązek odnowienia lokalu polegający na:
 - malowaniu lub tapetowaniu sufitu i ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
 - malowaniu olejnym drzwi, okien (dwustronnie) oraz grzejników, rur, wanien i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem,
 - b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych z instalacją rozprzewadzającą w mieszkaniu, do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się :
 - wanna, brodzik łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - miska ustępowa z sedesem i spłuczką,
 - umywalka z syfonem i baterią,
 - c) naprawa lub wymiana podłóg i posadzek, tynków ścian i sufitów,
 - d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,

- e) naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej,
 - f) naprawa odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, usuwanie ich niedrożności,
 - g) naprawa i wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
 - h) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,
 - i) wymiana i naprawa stolarki drzwiowej i okiennej,
 - j) naprawa i wymiana drzwi wejściowych do mieszkań.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§9

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest niedopuszczalne.

§10

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie, zator rur, zacieki sufitów...) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§11

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłocznie zgłaszanie w Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.

§12

1. Wszelkie przeróbki w lokalach nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie kranów lub grzejników c.o., zakładanie glazury, obudowa ścian i urządzeń techniczno-sanitarnych mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Nie wystąpienie o zgodę Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie mieszkań w ust.1 w przypadku konieczności rozbiórki tych urządzeń na skutek awarii, stanowić będzie podstawę do obciążenia członka kosztami rozbiórki i pozbawi członka rekompensaty za zniszczone dodatkowe wyposażenie.

§13

1. Nie wolno wymieniać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenie w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiających znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania.

§14

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten telewizyjnych, radiowych CB radio, także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.

§15

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w budynku lub jego otoczeniu, należy natychmiast zawiadomić pogotowie gazowni oraz Spółdzielnię.

§16

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkarniach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem... co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Zakazane jest podłączanie odbiorników do instalacji elektrycznej korytarzowej i piwnicznej.

§17

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności lub niezamieszkiwanie winni wskazać Spółdzielni osoby, które opiekują się mieszkaniem.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni, prowadzącym przegląd techniczny.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU.

§18

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp.
5. W przypadku zapchania rur, użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczania.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników w których znajdują się pojemniki na śmieci.

§19

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8.00-20.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli,

ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§20

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu i montować zasłon.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych przedmiotów, jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych itp.

IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§21

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik.
3. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie spowodować uszkodzenia.
4. Po zakończeniu prania, należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, a klucz oddać osobie dysponującej kluczem od pralni.
5. W pralni nie należy prać bielizny w celach zarobkowych.
6. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
7. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (pralki, meble...)
8. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE.

§22

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i Spółdzielnię. Fałszywe informacje podlegają karze.

2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.
6. Zabrania się samowolnego otwierania skrzynek elektrycznych z tablicą rozdzielczą zamontowanych pomieszczeniach ogólnodostępnych.
7. Zabrania się tworzenia ognia na balkonach (grillowania)

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

§23

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni są odpowiedzialni rodzice.
3. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza.

§24

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać warunki sanitarno-porządkowe.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb domu, ze względu na możliwość zniszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie choroby zakaźnej psa.

6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, kur, gołębi, itp.)
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy bezzwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Spółdzielnię.

§25

1. Parkowanie motocykli, samochodów oraz przyczep jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami, itp.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§26

Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia ze Spółdzielni.

§27

Użytkownicy mieszkań obowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

§28

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp.

W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zamieszczone tablice informacyjne.

Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

§29

Za uporczywe i złośliwe przekroczenia niniejszego regulaminu –Zarząd spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§30

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi w dniu 18.05.2006r. uchwałą nr 19/2006.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Dorota Lipka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Paweł Manikowski