

**Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 54/2022
z dnia 27.10.2022 r. Rady Nadzorczej**

**REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO
NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia, zapewnienie porządku, odpowiedniego stanu sanitarnego i estetyki w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz innych użytkowników nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni, w szczególności najemców i dzierżawców, osób zamieszkujących lub przebywających w lokalach, wszelkich innych osób korzystających stale lub czasowo z mienia i infrastruktury Spółdzielni, w tym z placów zabaw, parkingów, miejsc postojowych oraz pozostałych części wspólnych. Wszystkie osoby zobowiązane są do przestrzegania niniejszego regulaminu.
3. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby stale lub czasowo zamieszkujące bądź przebywające w ich lokalach oraz za wszystkie osoby, których prawa reprezentują.

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

§ 2

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- a) kontroli i utrzymania należytego stanu technicznego oraz sanitarno-porządkowego części wspólnych budynków i pozostałej wspólnej infrastruktury osiedla,
 - b) koordynacji działań z dostawcami mediów i odpowiedniej interwencji w przypadku zakłóceń w dostawach wody, energii elektrycznej, gazu i ogrzewania,
 - c) nadzoru nad właściwą realizacją umów zawartych przez Spółdzielnię z podmiotami, którym zlecono wykonanie robót remontowych, konserwacyjno-modernizacyjnych oraz innych usług na terenie Spółdzielni,
 - d) nadzoru nad pracami remontowo-modernizacyjnymi zleconymi przez Spółdzielnię.
2. W razie potrzeby Spółdzielnia może informować mieszkańców o ważnych sprawach dotyczących ogółu mieszkańców, budynku i osiedla umieszczając informacje na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych, w strefie wejściowej do budynku lub na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz inni użytkownicy lokali zobowiązani są w szczególności do:

- a) użytkowania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - b) utrzymania należytego stanu technicznego oraz sanitarno-porządkowego zajmowanego lokalu, balkonu/loggii, piwnicy, pomieszczenia gospodarczego i części wspólnych budynków, otoczenia budynków i pozostałej infrastruktury osiedla,
 - c) dbania o należyty stan techniczny podzielników, głowic termostatycznych (pokręteł termostatycznych przy grzejnikach). Wszystkie podzielniki i głowice termostatyczne w lokalach mieszkalnych stanowią własność osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do tych lokali albo prawo odrębnej własności lokali. W przypadku dewastacji instalacji grzewczej lub demontażu jej elementów bez pisemnej zgody Spółdzielni zostaną naliczone kary i nastąpi obciążenie wynikającymi z tego tytułu kosztami.
 - d) natychmiastowego zgłaszania odpowiednim służbom (Policja, Straż Miejska itp.) oraz administracji Spółdzielni zauważonej dewastacji mienia Spółdzielni,
 - e) natychmiastowego zgłaszania wszelkich awarii instalacji i urządzeń na osiedlu do Spółdzielni lub pogotowia lokatorskiego oraz służbom upoważnionym do ich usuwania,
 - f) przekazania do Spółdzielni aktualnych danych osoby do kontaktu koniecznych w przypadku ewentualnych awarii w czasie nieobecności w lokalu właściciela/osoby posiadającej spółdzielcze prawo do lokalu,
 - g) udostępniania lokalu, pomieszczenia gospodarczego, piwnicy oraz balkonu/loggi pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym, w celu:
 - ustalenia przyczyny awarii oraz jej ewentualnego usunięcia,
 - dokonania okresowych przeglądów, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnych przeglądów stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
 - monitorowania i odbioru prac remontowych zleconych przez Spółdzielnię,
 - kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych,
 - przeprowadzenia dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji,
 - h) otwarcia zaworów termostatycznych c.o. zgodnie z treścią ogłoszenia na klatkach schodowych zamieszczonego w momencie uruchamiania centralnego ogrzewania. W przypadku stwierdzenia zapowietrzenia instalacji mieszkańcy i osoby posiadające prawa do lokalu zostaną obciążeni kosztami usunięcia tego zapowietrzenia.
2. W razie nieudostępnienia w terminie lokalu celem wykonania przeglądów (w tym budowlanych) osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu zobowiązana jest niezwłocznie na własny koszt wykonać taki przegląd i dostarczyć do Spółdzielni protokół potwierdzający wykonanie przeglądu.
 3. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są do pokrycia wszelkich szkód poniesionych przez Spółdzielnię na skutek nieudostępnienia przez nich lokalu, w tym do pokrycia kosztów nałożonych na Spółdzielnię kar pieniężnych.
 4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są do wykonania niezwłocznie zaleceń wynikających z przeprowadzonych w ich

mieszkaniach przeglądów i dostarczenia niezwłocznie do Spółdzielni odpowiednich protokołów.

§ 4

1. Zaleca się podczas prac remontowych instalacji hydraulicznej (przy wymianie lub naprawie) stosowanie technologii „pex” łączonej na zgrzew (nie na tzw. skrętki).
2. Zaleca się w łazienkach stosowanie rozwiązań przeciwwilgociowych (np. płynnych folii).
3. W przypadku wymiany podłóg zaleca się wykonanie właściwej izolacji akustycznej, celem zapewnienia odpowiedniego wygłuszenia.

§ 5

1. Na wyburzanie/likwidację (w całości lub w części) jakichkolwiek ścian pomiędzy pomieszczeniami w mieszkaniach w budynkach wielorodzinnych na os. Brodwinno, będącym w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest uprzednie uzyskanie pozytywnej decyzji Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu. Równocześnie (przed przystąpieniem do wykonania takich prac) należy dokonać formalności w Wydziale Urbanistyki i Architektury celem zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę.
2. W przypadku zamiaru likwidacji w całości lub w części przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, bądź osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ścian działowych w lokalu należy uprzednio:
 - a) przedłożyć w Spółdzielni projekt i dokumentację techniczną wymaganą prawem budowlanym w zakresie tego rodzaju robót/prac, wykonaną przez specjalistę posiadającego stosowne kwalifikacje i uprawnienia budowlane, i złożyć kserokopię tych dokumentów,
 - b) uzyskać zgodę Spółdzielni w formie pisemnej na wykonanie przedmiotowych robót/prac budowlanych.
3. W przypadku zamiaru likwidacji w całości lub w części ścian działowych w lokalu stanowiącym przedmiot odrębnej własności należy uprzednio:
 - a) przedłożyć w Spółdzielni projekt i dokumentację techniczną wymaganą prawem budowlanym w zakresie tego rodzaju robót/prac, wykonaną przez specjalistę posiadającego stosowne kwalifikacje i uprawnienia budowlane, i złożyć kserokopię tych dokumentów,
 - b) uzyskać zgodę Spółdzielni w formie pisemnej na wykonanie przedmiotowych robót/prac budowlanych,
 - c) uzyskać pisemną zgodę z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu na wykonanie przedmiotowych robót/prac budowlanych,
 - d) przedłożyć oryginał zgody, o której mowa w lit. c, do wglądu w Spółdzielni i złożyć w Spółdzielni kserokopię tej zgody.
4. Zabudowa loggii oraz demontaż zabudowy loggii wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

W przypadku zamiaru zabudowy loggii należy uprzednio:

 - a) przedłożyć w Spółdzielni projekt i dokumentację techniczną wykonane przez specjalistę posiadającego stosowne kwalifikacje i odpowiednie uprawnienia budowlane oraz wpisanego na listę członków odpowiedniej izby zawodowej, a także złożyć kserokopię tych dokumentów,

- b) złożyć w Spółdzielni dokumenty potwierdzające uprawnienia budowlane i aktualną przynależność do odpowiedniej izby zawodowej projektanta i osoby nadzorującej prace.

Projekt i wykonanie zabudowy loggii wymaga spełnienia wszystkich warunków technicznych określonych w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu. Spółdzielnia może uzależnić udzielenie zgody na zabudowę loggii m. in. od wprowadzenia określonych zmian do projektu.

- 5. Wykonanie zabudowy loggii w budynkach wielorodzinnych na osiedlu Brodwin, będącym w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymaga uprzedniego uzyskania pozytywnej decyzji Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu. Przed przystąpieniem do wykonania zabudowy loggii należy również dopełnić formalności w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu celem uzyskania pozwolenia na budowę. Po zakończeniu wspomnianych prac (tj. po wykonaniu zabudowy loggii) należy dostarczyć do Spółdzielni protokół odbioru prac wraz z oświadczeniem podpisane przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i aktualną przynależność do odpowiedniej izby zawodowej. Z powyższych dokumentów musi wynikać w szczególności, że prace te zostały wykonane zgodnie z projektem, przepisami i normami, sztuką budowlaną oraz, że prace te nie zagrażają konstrukcji budynku i nie będą mieć wpływu na stan techniczny budynku.
- 6. W przypadku istnienia zabudowy loggii odpowiedzialność z tego tytułu ponoszą osoby, którym przysługuje prawo (prawo spółdzielcze lokatorskie, prawo spółdzielcze własnościowe, prawo odrębnej własności) do lokalu, do którego przylega ta loggia. Osoby te ponoszą całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe wskutek wykonania, istnienia lub korzystania z zabudowy loggii, w tym za wszelkie szkody osobowe i majątkowe powstałe na skutek uszkodzenia płyty stropowej loggii (powyżej i poniżej loggii), uszkodzenia ścian, oderwania się całości lub części zabudowy loggii, zalania, zagrzybienia itp. Wymienione powyżej osoby zobowiązane są do:
 - a) zapewnienia we własnym zakresie i na swój koszt należytego stanu technicznego zabudowy loggii oraz stanu technicznego loggii,
 - b) należytego dbania na swój koszt o stan techniczny zabudowy loggii oraz stan techniczny loggii, w szczególności do bieżącej konserwacji,
 - c) przeprowadzania co roku na swój koszt przeglądu stanu technicznego zabudowy loggii i stanu technicznego loggii oraz dostarczania do Spółdzielni protokołu z takiego przeglądu podpisanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i aktualną przynależność do odpowiedniej izby zawodowej.
- 7. Przepisy § 5 ust. 4 i § 5 ust. 5 niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio także do remontu odnoszącego się do zabudowy loggii, niestanowiącego bieżącej konserwacji zabudowy loggii.

§ 6

- 1. Na okres zimy użytkownicy lokali (w tym mieszkańcy) zobowiązani są do:
 - a) zapobiegania stratom ciepła, poprzez zamykanie drzwi wejściowych i okien w pomieszczeniach wspólnych,
 - b) zapewnienia odpowiedniego ogrzewania i przewietrzania lokali.
- 2. W sezonie grzewczym zabrania się trwałego otwierania okienek piwnicznych, okien na klatkach schodowych i w suszarniach oraz w pomieszczeniach gospodarczych.

§ 7

1. Zaleca się zamykanie drzwi wejściowych do klatek budynków mieszkalnych i do pomieszczeń wspólnych, celem ograniczenia możliwości dostępu osób niepowołanych.
2. Zaleca się weryfikowanie osób, którym otwiera się drzwi wejściowe do klatek budynków mieszkalnych, celem uniknięcia wejścia osób niepowołanych.
3. Przy wejściu do budynku zaleca się stosowanie kodu wejściowego lub breloczka, który został zakupiony indywidualnie przez mieszkańca, a nie klucza, celem niedoprowadzenia do uszkodzenia zamka do drzwi wejściowych.
4. Nie należy pozostawiać włączonych świateł w piwnicach i częściach wspólnych.

§ 8

1. Korzystający z windy zobowiązany jest do zapoznania się i przestrzegania zasad użytkowania windy, a także do korzystania z windy w sposób niepowodujący przekroczenia dopuszczalnego jej obciążenia.
2. Zabrania się przewożenia w windzie przedmiotów, które ze względu na kształt lub wagę mogą zniszczyć bądź uszkodzić windę (w tym podłogę, ściany). W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia windy, koszty poniesie osoba, która dokonała zniszczenia lub uszkodzenia.

§ 9

Działania zabronione

1. Zabrania się wymiany lub przerabiania instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, RTV i domofonowej, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się bezwzględnie likwidacji w całości lub w części ścian nośnych/konstrukcyjnych i innych elementów konstrukcji budynków – elementów nośnych. Powyższy zakaz nie dotyczy robót/prac wykonywanych lub zleconych do wykonania przez Spółdzielnię. W przypadku realizacji tzw. „samowoli budowlanej” koszt przywrócenia do stanu pierwotnego oraz wszelkie inne koszty ponosi członek spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Zabrania się:
 - a) zabudowy i przebudowy balkonów,
 - b) instalowania paneli fotowoltaicznych na balkonach i loggiach,
 - c) dobudowy balkonu na poziomie parteru w budynkach typu gdańskiego.
4. Zabrania się na elewacji budynku oraz na osiedlu instalowania domofonów, systemów alarmowych, kamer, anten zewnętrznych i telewizji satelitarnej, umieszczania reklam i szyldów, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Zabrania się montowania urządzeń na balkonach/loggiach i oknach poza obrysem budynku, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Wszelkie zmiany w wyglądzie i konstrukcji balkonów oraz elewacji wymagają pisemnej zgody Urzędu Miasta Sopotu oraz Spółdzielni.
7. Zabrania się montażu stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany wodomierzy, grzejników, zabudowy głównych pionów wentylacyjnych, wodnych, gazowych i c.o., bez pisemnej zgody Spółdzielni.
8. Niedopuszczalny jest montaż w łazienkach grzejników o mocy przekraczającej 300 Wat bez pisemnej zgody Spółdzielni.
9. Zabrania się manipulowania i ingerencji w tablice rozdzielcze energii elektrycznej oraz inne instalacje pod rygorem odpowiedzialności cywilnej i karnej.

10. Zabrania się przestawiania ustawień zaworów podpionowych i termostatycznych w piwnicach i na klatkach schodowych.
11. Zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej w pionach wentylacji grawitacyjnej.
12. Zabrania się likwidacji oraz ingerencji w instalację telewizyjną AZART lub inną jej odpowiadającą, bez pisemnej zgody konserwatora anten i Spółdzielni, pod rygorem poniesienia kosztów usunięcia powstałej awarii i naprawienia doznanej przez Spółdzielnię szkody. Powyższy zakaz dotyczy m. in. likwidacji gniazdka antenowego.
13. Zabrania się włączania/blokowania na stałe włączników światła na klatkach schodowych.
14. Zabrania się wykorzystywania energii oraz wody ze wspólnych ujęć na własne cele bez pisemnego uzgodnienia warunków ze Spółdzielnią.
15. Zabrania się zabudowy i przebudowy korytarzy wspólnych, w tym montowania krat i dodatkowych drzwi, bez pisemnej zgody Spółdzielni. Zgoda Spółdzielni może nastąpić po przedstawieniu projektu zaopiniowanego przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

III. UTRZYMYWANIE PORZĄDKU, STANU SANITARNEGO I ESTETYKI W BUDYNKACH I W ICH OTOCZENIU

§ 10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania porządku, odpowiedniego stanu sanitarnego i estetyki w pomieszczeniach wspólnych budynków oraz w otoczeniu budynków.
2. Użytkownicy lokali (w tym mieszkańcy) są zobowiązani do:
 - a) przestrzegania porządku i dbania o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w windach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz wokół budynków, zwłaszcza w trakcie przeprowadzanych w mieszkaniach remontów.
 - b) korzystania z lokali oraz z wszystkich urządzeń i obiektów znajdujących się na terenie Spółdzielni w sposób niestwarzający niebezpieczeństwa i uciążliwości innym mieszkańcom oraz zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, porządkowych, zasad porządku publicznego itp.

§ 11

1. Zabrania się ustawiania pergoli na balkonach/loggiach oraz na terenach zielonych, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się:
 - a. samodzielnych nasadzeń oraz samodzielnego usuwania drzew i krzewów bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - b. rozprowadzania roślin pnących po elewacji budynku, w tym również na balkonach/loggiach.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi niedopałków, odpadów, śmieci i innych przedmiotów oraz wylewać przez okna i drzwi żadnych płynów (w tym resztek).

§ 12

Obowiązuje zakaz dokarmiania:

- a) dzikich zwierząt na terenie osiedla,
- b) ptaków w okolicy oczka wodnego,
- c) ryb w oczku wodnym.

§ 13

1. Zabrania się wykładania pożywienia na balkonach/loggiach i parapetach zewnętrznych, celem dokarmiania zwierząt.
2. Balkony i loggie powinny być utrzymywane w czystości. Balkony i loggie nie powinny być wykorzystywane jako miejsca do składowania i magazynowania.
3. Zabrania się ustawiania doniczek i skrzynek z kwiatami na zewnętrznych parapetach. Skrzynki na kwiaty i doniczki na balkonach powinny być umieszczone w sposób zapewniający bezpieczeństwo i skierowane do wewnętrznej strony balkonu.
4. Podlewanie kwiatów, mycie posadzek na balkonach/loggiach powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie ściekała, nie niszczyła i nie brudziła elewacji i położonych niżej okien i balkonów.
5. Zabrania się rozpalania grilla na balkonach i w ogródkach przydomowych na terenie Spółdzielni.

§ 14

1. Zabrania się wyrzucania do instalacji kanalizacyjnej odpadów, śmieci, szmat, obierzyn, artykułów sanitarnych, artykułów higieny intymnej, chusteczek nawilżonych, pieluch i innych przedmiotów. W przypadku zapchania się rur kanalizacyjnych użytkownicy pionu zostaną obciążeni kosztami udrożnienia kanalizacji.
2. W czasie przerw w dostawie wody należy pilnować, aby zawory wody były zamknięte, a przy tym korki w wannach, umywalkach, zlewozmywakach pozostawały niezamknięte, celem niedoprowadzenia do zalania mieszkania.
3. Posegregowane śmieci należy wynosić do pojemników przeznaczonych do odpowiedniego rodzaju odpadów. W przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów w części wspólnej budynku/nieruchomości użytkownik zobowiązany jest do uprzątnięcia zanieczyszczonego terenu.
4. Śmieci wielkogabarytowe muszą być wystawione i ułożone przy altankach śmieciowych/zsypach w dniu poprzedzającym termin wywozu, określonym w harmonogramie obowiązującym na terenie Miasta Sopotu.
5. Usunięcie jednorazowo większej ilości rzeczy wielkogabarytowych z mieszkania, piwnicy itp. (np. kompletu mebli) odbywa się we własnym zakresie i na własny koszt użytkownika lokalu, piwnicy itp., w sposób nieuciążliwy dla innych mieszkańców i nie stwarzający niebezpieczeństwa. Wymienione rzeczy nie mogą być składowane przed budynkami ani na innych terenach wspólnego użytkowania na osiedlu. Osoba, która wystawi takie rzeczy poniesie wszelkie wynikające z tego tytułu koszty, w tym koszty wezwania Straży Miejskiej, koszty wywozu, uprzątnięcia, utylizacji. Może ona również zostać obciążona dodatkową opłatą odpowiadającą trzykrotności wysokości kosztów wywiezienia, utylizacji i uprzątnięcia rzeczy. W przypadku, gdyby Spółdzielnia nie udało się ustalić osoby, która wystawiła rzeczy, wszelkimi wynikającymi z tego tytułu kosztami (w szczególności kosztami wywozu, utylizacji, uprzątnięcia) może zostać obciążona dana nieruchomość (osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali i właściciele lokali w danej nieruchomości).
6. Odpady budowlane, remontowe (gruz, złom, płyty kartonowo-gipsowe, ceramika sanitarna, kabiny prysznicowe itp.) należy składować w uzyskanych we własnym zakresie i na własny koszt workach budowlanych lub kontenerach, w miejscu uprzednio pisemnie uzgodnionym ze Spółdzielnią. Worki budowlane i kontenery należy oznaczyć numerem budynku, klatki i mieszkania.

7. Worki i kontenery, o których mowa w ust. 6, należy usunąć w terminie 2 tygodni od wystawienia. Za worek/kontener, w tym za uprzątnięcie miejsca jego postawienia, odpowiedzialna jest osoba, która go zamówiła.
8. W przypadku nieusunięcia w terminie worka lub kontenera, o których mowa w ust. 6, Spółdzielnia jest uprawniona do wezwania Straży Miejskiej, a wszelkimi wynikającymi z tego kosztami zostanie obciążona osoba, która zamówiła worek lub kontener.
9. W przypadku nieusunięcia w terminie worka lub kontenera, o których mowa w ust. 6, wszelkimi wynikającymi z tego tytułu kosztami (w szczególności kosztami wywozu worka/kontenera, utylizacji, uprzątnięcia) zostanie obciążona osoba, która zamówiła worek lub kontener. Osoba taka może również zostać obciążona dodatkową opłatą odpowiadającą trzykrotności wysokości kosztów wywiezienia, utylizacji i uprzątnięcia worka lub kontenera.
10. W przypadku, gdyby Spółdzielni nie udało się ustalić osoby, która zamówiła worek lub kontener, wszelkimi wynikającymi z tego tytułu kosztami (w szczególności kosztami wywozu worka/kontenera, utylizacji, uprzątnięcia) może zostać obciążona dana nieruchomość (osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali i właściciele lokali w danej nieruchomości).
11. Wszelkie odpady niebezpieczne, np. farby, rozpuszczalniki, oleje, leki należy wyrzucać/utylizować, we własnym zakresie i na własny koszt, wyłącznie w wyznaczonych do tego punktach.
12. Wszelkie sprzęty elektroniczne/elektrośmieci, np. telewizory, lodówki, pralki, komputery, należy we własnym zakresie i na własny koszt przekazywać wyłącznie do właściwych punktów recyklingu/utylizacji. Zabronione jest w szczególności umieszczanie elektrośmieci w altankach śmietnikowych czy zsykach.
13. Nie należy wyrzucać odpadów i śmieci do lasu.
14. Zabrania się wysypywania śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, na placach zabaw lub alejkach.
15. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są udostępnić osobom stale lub czasowo zamieszkującym bądź przebywającym w ich lokalach klucze do altan śmietnikowych lub pomieszczeń zsykowych.

§ 15

1. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów, chodników, koców itp. na klatkach schodowych, balkonach/loggiach i przez okna. Trzepanie może odbywać się tylko w miejscach do tego wyznaczonych w godz. 8⁰⁰ – 19⁰⁰ w dni powszednie.
2. Zabrania się spożywania alkoholu, zażywania narkotyków, środków odurzających i innych używek oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w windach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytkowania.

§ 16

1. Zabrania się montowania na zewnętrznych ścianach lub wewnętrznych ścianach części wspólnych budynków jakichkolwiek elementów, a także rozprawiania przewodów, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Korzystanie z suszarni odbywa się z zachowaniem poniższych zasad:
 - a) suszarnia służy wyłącznie do suszenia prania,
 - b) z suszarni może korzystać każdy mieszkaniec danej klatki/budynku,
 - c) w suszarni nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów.
3. W wózkarniach należy przechowywać tylko wózki i rowery.

4. Zabrania się dokonywania napraw i mycia samochodów na parkingach i miejscach postojowych na terenie osiedla.
5. Obowiązek dorobienia klucza do skrzynki na listy, jak też naprawienia skrzynki na listy, obciąża danego członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem bądź osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

IV. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I OSÓB POSIADAJĄCYCH INNE PRAWA DO LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW I KONSERWACJI WEWNĄTRZ LOKALI

§ 17

1. Zaleca się zajmowany lokal, balkon/loggię (od strony wewnętrznej) i inne przydzielone pomieszczenia utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez:
 - 1) wykonywanie napraw, wymian lub odnowień m.in:
 - a) urządzeń techniczno-sanitarnych,
 - b) przewodów (podejść) instalacji kanalizacyjnych na odcinku od pionu do urządzeń sanitarnych oraz udrażnianie przewodów i syfonów,
 - c) przewodów i uzbrojenia instalacji wodociągowych na odcinku od pionu do punktów czerpalnych,
 - d) elementów instalacji elektrycznej: bezpieczników, gniazd wtykowych, włączników światła itp.
 - 2) wykonywanie odnawiania powłok malarskich i tynkarskich,
 - 3) wymienianie stolarki drzwiowej i okiennej na zapewniającą infiltrację powietrza do pomieszczeń (zgodnie z PN),
 - 4) zamontowanie nawietrzaków/nawiewników okiennych, w przypadku montażu szczelnych okien zakłócających działanie wentylacji grawitacyjnej (zgodnie z PN).
2. Koszty związane z usuwaniem szkód wewnątrz lokali, powstałe z winy użytkownika, mieszkańca lub najemcy, obciążają właściciela tego mieszkania lub osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a także użytkownika, mieszkańca i najemcę ponoszącego winę za powstanie szkód.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 18

1. Zgodne życie wszystkich mieszkańców zależy od samych mieszkańców, od przestrzegania przepisów w zakresie porządku publicznego, wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju.
2. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, takie jak w szczególności: hałasowanie, rysowanie na ścianach i ich brudzenie, niszczenie mienia, urządzeń i instalacji, wybijanie szyb, dewastacja zieleni i urządzeń do zabaw, odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
3. Koszty usunięcia skutków dewastacji, zniszczeń, uszkodzeń, zabrudzeń, w tym brudzenia i niszczenia ścian, podłóg, drzwi i okien, urządzeń i instalacji w budynkach i na placach zabaw, niszczenia krzewów i obszarów zielonych, obciążają bezpośrednio sprawcę takich czynów lub członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem, osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź użytkownika, który reprezentuje osobę dokonującą dewastacji/zniszczeń lub za nią odpowiada.
4. Osoby wynajmujące lokale powinny:
 - a) zapoznać najemców z informacją o konieczności segregacji śmieci,
 - b) zapoznać najemców z treścią niniejszego regulaminu.

5. W godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
6. Zabrania się głośnego nastawiania odbiorników RTV i innych urządzeń nagłaśniających zakłócającego spokój sąsiadom.
7. Wykonywanie uciążliwych prac, wywołujących nadmierny hałas i zakłócających spokój współlokatorów i sąsiadom, takich jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje zakaz wykonywania wszelkich prac remontowych.
8. Zaleca się, aby osoba wykonująca remont z odpowiednim wyprzedzeniem powiadomiła o tym fakcie Spółdzielnię oraz sąsiadów, których prace te mogą niepokoić.

VI. WYMAGANIA WOBEC OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE

§ 19

1. Niedozwolona jest hodowla i przetrzymywanie zwierząt gospodarskich i ptactwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Niedozwolone jest trzymanie jakichkolwiek zwierząt w pomieszczeniach piwnicznych i innych częściach wspólnych.
3. Trzymanie zwierząt mogących stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia mieszkańców jest niedozwolone.
4. W mieszkaniach wolno trzymać psa, kota i inne drobne zwierzęta niezagrożające zdrowiu i życiu mieszkańców i innych osób oraz ich bezpieczeństwu, o ile ich obecność nie zakłóca ciszy nocnej i spokoju, nie jest uciążliwa dla otoczenia, a ich właściciele/posiadacze przestrzegają przepisów sanitarno-porządkowych.
5. Wszystkie psy należy prowadzić na smyczy i w kagańcu.
6. Zabrania się wprowadzania zwierząt na place zabaw, tereny sportowe i tereny rekreacyjne.
7. Właściciel zwierzęcia (w szczególności psa) zobowiązany jest niezwłocznie usuwać wszelkie szkody i zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzę w miejscach wspólnego użytku, takich jak: ulice, chodniki, parkingi, tereny zielone, korytarze i klatki schodowe, windy itp., w tym niezwłocznie usuwać odchody.
8. Za wszystkie szkody i zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta odpowiadają właściciele i posiadacze tych zwierząt.

VII. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH

§ 20

1. W przypadku stwierdzenia naruszeń niniejszego regulaminu, pożaru, awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie osiedla mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby (Policja, Straż Miejska, Straż Pożarna, Pogotowie itp.) oraz pogotowie lokatorskie lub administrację Spółdzielni. Numery telefonów miejskich i własnych służb technicznych podane są na tablicy informacyjnej na klatce schodowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
Jednolity Europejski Numer Alarmowy: 112.
2. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, dróg do pomieszczeń śmietnikowych, wejść do klatek schodowych.
3. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Na żądanie Spółdzielni właściciele lub posiadacze pojazdów zobowiązani są

- do nieparkowania pojazdów w wyznaczonym terminie na wyznaczonym terenie, celem umożliwienia odsnieżenia terenu, wykonania remontu nawierzchni, koszenia trawy itp.
4. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, garażach, na miejscach parkingowych/postojowych, na balkonach/loggiach oraz w innych pomieszczeniach i częściach wspólnych: materiałów łatwopalnych, wybuchowych, niebezpiecznych, toksycznych, żrących i cuchnących, w tym butli gazowych.
 5. Zabrania się przechowywania na korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów, w szczególności takich jak: meble, rowery, wózki, śmieci i inne przedmioty utrudniające bezpieczną komunikację lub stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa pożarowego. Spółdzielnia może usunąć takie rzeczy na ryzyko właściciela lub posiadacza rzeczy i obciążyć wszelkimi wynikającymi z tego tytułu kosztami w szczególności właściciela lub posiadacza rzeczy.
 6. Zabrania się magazynowania w mieszkaniach rzeczy w ilości i w sposób, który stwarzałby zagrożenie pożarowe, sanitarne lub epidemiologiczne bądź uniemożliwił sprawne przeprowadzenie akcji ratowniczej.
 7. Zabrania się trzymania na miejscach postojowych/parkingowych innych przedmiotów niż pojazdy mechaniczne, w szczególności takich jak: meble, wózki, śmieci i inne przedmioty utrudniające bezpieczną komunikację lub stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa pożarowego. Spółdzielnia może usunąć takie rzeczy na ryzyko właściciela lub posiadacza rzeczy i osoby posiadającej tytuł prawny do miejsca postojowego/parkingowego oraz obciążyć wymienione osoby wszelkimi wynikającymi z tego tytułu kosztami.
 8. Na parkingach Spółdzielni/miejscach postojowych zabrania się stałego parkowania samochodów ciężarowych, dostawczych, autobusów, przyczep oraz kamperów.
 9. Zabrania się palenia papierosów i rozniecania ognia we wszystkich miejscach wspólnego użytkowania.
 10. Zabrania się montowania drzwi i krat zagradzających drogę ewakuacji, bez pisemnej zgody Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu i Spółdzielni. Istniejące kraty bądź zamknięcia końcówek korytarza muszą być wyposażone w wymagane przez straż pożarną bezpieczne zamknięcia, tzn. takie, które pozwalają od wewnątrz otworzyć drzwi bez użycia kluczy lub elektronicznego przycisku.
 11. Zabrania się w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych, suszarniach, korytarzach i innych częściach wspólnych budynków:
 - a. instalowania dodatkowych punktów oświetleniowych, włączników światła i gniazdek wtykowych;
 - b. użytkowania i podłączania: pralek, lodówek, zamrażarek i innych urządzeń elektrycznych.
 12. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynków.
 13. W budynkach obowiązuje zakaz przechowywania motocykli i skuterów.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

1. Uwagi, zażalenia i wnioski członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu (spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności) odnośnie działalności organów Spółdzielni zostaną rozpatrzone w statutowym terminie wynoszącym 30 dni, a w sprawie zawilej w terminie 60 dni.

2. Spółdzielnia może obciążyć członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali kosztami wystosowanych do nich przez Spółdzielnię wezwań i upomnień, w tym wezwań i upomnień wynikających z nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu oraz wezwań do zapłaty w związku z brakiem płatności (w tym brakiem płatności opłat za lokale mieszkalne).
3. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz użytkownicy lokali zobowiązani są do bieżącej aktualizacji w Spółdzielni ilości osób zamieszkałych w danym lokalu w terminie siedmiu dni od daty zmiany.
4. W przypadku podania do Spółdzielni fałszywego zgłoszenia o awarii lub zdarzeniu kosztami niezasadnej interwencji zostanie obciążony zgłaszający.
5. W stosunku do członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, użytkowników lokali (w tym osób w nich zamieszkujących) i mienia Spółdzielni, w przypadku nieprzestrzegania niniejszego regulaminu, Spółdzielni przysługuje odpowiednio w szczególności:
 - a. roszczenie o naprawienie szkody,
 - b. uprawnienie do zastosowania sankcji i podjęcia czynności przewidzianych Statutem Spółdzielni lub przepisami prawa,
 - c. uprawnienie do kierowania wniosków o interwencję lub o ukaranie do właściwych organów,
 - d. uprawnienie do żądania pokrycia kosztów szkody powstałej z winy członka/mieszkańca/użytkownika, a naprawionej przez Spółdzielnię,
 - e. uprawnienie do żądania w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - f. uprawnienie do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu albo sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie o własności lokali.

§ 22

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 1 z dnia 27.01.2022r. Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jednocześnie traci moc Regulamin używania lokali i porządku domowego Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sopocie z dnia 29.06.2017r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 58/2017.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**


Danuła Wendykowska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**


Anna Łukasiak

Załącznik nr 1 do Regulaminu używania lokali i porządku domowego Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Warunki techniczne zabudowy loggii:

1. Montaż elementów zabudowy zostanie przeprowadzony przez wykwalifikowaną firmę posiadającą odpowiednie doświadczenie.
2. Zabudowa musi być tak zaprojektowana, aby pozostawić dostęp serwisowy do balustrady (konserwacja, wymiana) i innych elementów budynku. Obowiązuje bezwzględny zakaz demontowania i przerabiania balustrad.
3. Zabudowa musi być tak zaprojektowana, aby była możliwość jej bezpiecznej konserwacji, mycia oraz w razie potrzeby demontażu jej elementów w całości lub w części.
4. Kolejność montażu.

Należy ocenić stabilność podłoża, stan wylewki lub położonych płytek, balustrady oraz ścian. Podłoże nie może być „luźne”, spękane. Należy przewidzieć montaż obróbek zewnętrznych, okapu i elementów maskujących. Elementy montażowe takie jak jak dolna, górna i boczne „listwy startowe” nie mogą być bezpośrednio mocowane przez profil do podłoża. W pierwszej kolejności muszą zostać wklejone kotwy lub szpilki gwintowane na klej dwuskładnikowy. Po osadzeniu mocowań należy ocenić stan ścian i płyt stropowych i stwierdzić, czy nie uległy uszkodzeniu oraz czy kotwy są poprawnie zamocowane. Podczas montażu teren przyległy, otoczenie należy odpowiednio zabezpieczyć i wygrodzić, aby zachować bezpieczeństwo osób postronnych i bezpieczeństwo mienia. Po montażu elementów zabudowy należy ocenić wzrokowo czy wszystko jest poprawnie złożone i czy pozostaje szczelne.

Zakończenie prac zostanie potwierdzone protokołem odbioru robót przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami. Po zakończeniu robót montażowych otoczenie należy przywrócić do stanu pierwotnego.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**


Danuta Wendykowska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**


Anna Łukasiak

