REGULAMIN

Współżycia, porządku i czystości oraz uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZNICZ" w Bydgoszczy

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali. Mają one na celu ochronę mienia spółdzielczego oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za przestrzeganie niniejszego regulaminu przez domowników, najemców, podnajemców, gości, własnych usługodawców itp.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarzy, klatek schodowych, piwnic, strychów (suszarni), pralni oraz otoczenia budynków (jezdni, placów zabaw, terenów zielonych itp.).
2. Wyposażenie osiedli w urządzenia niezbędne do utrzymania porządku i czystości, przeznaczone do wspólnego użytku (śmietniki, zsypy oraz pojemniki, w tym pojemniki umożliwiające segregację odpadów (np: szkło, plastik).
3. Wywóz nieczystości przez przedsiębiorstwa specjalistyczne.
4. Zlecenie czynności w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji budynków.
5. Zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni i numerów budynków oraz wykonanie instalacji domofonowej.
6. Zapewnienie dogodnych dojść i dojazdów do budynków oraz oczyszczenie chodników i przejść szczególnie w warunkach zimowych oraz innych zanieczyszczeń na terenach należących do Spółdzielni.
7. Likwidowanie powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia (odpadające tynki, gzymsy, rynny, zwisające sople, dziury w chodnikach i drogach).
8. Interweniowanie i zapobieganie szkodom w przypadkach awarii wind, dostawach wody, energii elektrycznej i gazu oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

9. Dokonywanie remontów i konserwacji budynków – malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku, naprawy i wymiany pokrycia dachowego – zgodnie z planem oraz w przypadkach awarii.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Zachowanie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zasad zgodnego współżycia w środowisku.
2. Dbanie o właściwą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń.
3. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, instalowanie dodatkowych zaworów lub grzejników C.O., bądź likwidacja niektórych elementów instalacji wewnątrz lokalu – określonych przez „prawo budowlane" mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Zabezpieczenie mieszkań oraz nie pozostawianie w okresie zimowym otwartych okien na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku z uwagi na znaczną utratę energii cieplnej oraz możliwość zamarznięcia wody w instalacjach.
5. Udostępnianie lokalu przedstawicielom administracji dokonującym kontroli ogólnego stanu pomieszczeń i działania urządzeń techn.-sanitarnych w ramach okresowych przeglądów.
   W przypadku konieczności rozbiórki zabudowy przewodów instalacyjnych, użytkownik lokalu nie może wnosić żadnych roszczeń finansowych do Spółdzielni.
6. Okresowe kontrolowanie działania urządzeń pomiarowych – wodomierzy i podzielników ciepła w mieszkaniach, ewentualne uszkodzenia na bieżąco zgłaszać do Administracji Spółdzielni.
7. Zachowanie spokoju dziennego i ciszy nocnej obowiązującej od godz.22^{00} do 6^{00} z poszanowaniem powszechnie akceptowanych obyczajów społecznych.
8. Prace remontowe mieszkań powinny odbywać się w dni powszednie w godz. od 8^{00} do 19^{00}. W niedziele i święta nie należy prowadzić robót remontowych powodujących jakikolwiek hałas.
   Na składowanie wszelkich materiałów – odpadów poremontowych np. gruzu budowlanego, glazury itp. lokator raz w roku bezpłatnie otrzymuje od firmy wywożącej worek o poj. $1m^3$. Miejsca stawiania worków wskazuje Administracja.

9. Wystawianie starych mebli, wyposażenia mieszkań i innych przedmiotów wielkogabarytowych, sprzętu elektro-technicznego może być wykonane w miejscu wyznaczonym i czasie, po uzyskaniu informacji w biurze Administracji Spółdzielni.
10. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu celem jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo komisyjnie wejść do lokalu.
    Po usunięciu awarii Spółdzielnia zabezpiecza lokal i sporządza z tych czynności protokół.

IV. ZASADY UTRZYMANIA CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 1

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania należytej czystości na klatkach schodowych, przy zsypach, w piwnicach, suszarniach i windach oraz na zewnątrz budynków.
   Wiążę się to z bezwzględnym obowiązkiem sprzątania w czasie prowadzonych prac remontowych w mieszkaniach.
2. **Zakazuje się gromadzenia** jakichkolwiek odpadów, materiałów (np. reklam, gazet, puszek itp.) **w mieszkaniach** i miejscach nieprzeznaczonych do ich składowania lub magazynowania – stwarza to zagrożenie pożarowe, możliwość wylęgania się robactwa oraz powoduje powstawanie nieprzyjemnych zapachów narażając współmieszkańców bloku na niebezpieczeństwo epidemiologiczne, czego zakazują ogólnie obowiązujące ustawy.
3. Składowanie śmieci i odpadów stałych odbywa się wyłącznie w pojemnikach usytuowanych w wiatach i zsypach, zaś surowce wtórne jak szkło, makulatura, tworzywa sztuczne należy wrzucać do oznakowanych pojemników zgodnie z ogólnie obowiązującymi zasadami ich segregowania.
4. Rozsypane śmieci lub rozlane płynne nieczystości przez użytkownika w trakcie przenoszenia do śmietnika lub zsypu zobowiązany jest on natychmiast usunąć.

5. Wyrzucanie do zsypów przedmiotów przekraczających ich rozmiary oraz wlewanie nieczystości żrących i trujących może spowodować konieczność ich okresowego zamknięcia lub likwidacji.

§ 2

1. Zabrania się wyrzucania przez okna i z balkonów jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów i wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
2. Do muszli klozetowej nie należy wrzucać przedmiotów nierozpuszczalnych (szmat, kości itp.).

§ 3

1. Trzepanie dywanów, chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych od 8^{00} – 20^{00} z wyłączeniem niedziel i świat. Nie wolno trzepać żadnych rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.
2. Lokatorzy obowiązani są do utrzymania czystości na zajmowanych balkonach i loggiach.
3. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczone na balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Nie wolno umieszczać donic z kwiatami na parapetach okiennych.
4. Wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów i odpadów przez okna, balkony i loggie budynków jest w każdym przypadku karygodnym wykroczeniem porządkowym, często stwarza również zagrożenie dla ludzi. Jest podstawą do podjęcia czynności cywilno-prawnych wobec sprawców tych czynów przez poszkodowanych lub na ich wniosek przez Spółdzielnię.
5. Właściciele psów obowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatkach schodowych i w windach oraz na zewnątrz budynków.

§ 4

1. Celem zapobieżenie marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać zapalonych świateł w suszarniach i na korytarzach piwnicznych.
2. Blokowanie wyłączników oświetlenia klatek schodowych jest zabronione.

V. SUSZENIE BIELIZNY

1. Z pomieszczeń suszarni może korzystać każdy lokator w uzgodnionej z administracją kolejności, po pokwitowaniu odbioru kluczy.
2. Po zakończeniu i zabraniu bielizny należy pomieszczenie suszarni sprzątnąć a klucze zwrócić niezwłocznie do administracji.

VI. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE BUDYNKÓW

W budynkach i ich otoczeniu nie wolno wykonywać czynności mogących spowodować zagrożenie pożarowe, a w szczególności **zabronione jest:**

1. Przechowywanie jakichkolwiek materiałów, urządzeń, paliwa i innych przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe w suszarniach, piwnicach, na balkonach i loggiach oraz innych pomieszczeniach ogólnodostępnych i mieszkalnych.
2. Zastawianie korytarzy i klatek schodowych meblami, opakowaniami, rowerami lub innymi przedmiotami zastawiającymi drogę ewakuacyjną. Spółdzielnia może usunąć te przedmioty na koszt i ryzyko ich utraty przez użytkownika a także może powiadomić o tych faktach jednostki Straży Pożarnej, Straży Miejskiej i Policji itp.
3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, kabinach dźwigów w piwnicach, suszarniach oraz na balkonach i loggiach.
4. Korzystanie z uszkodzonych instalacji a także urządzeń elektrycznych i gazowych. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu wewnątrz lokalu należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowni.

VII. ZASADY ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (hałas, brudzenie ścian, niszczenie wind, demolowanie urządzeń na placach zabaw, instalacji w budynkach oraz zieleńców) odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni.
3. Odbiorników telewizyjnych, radiowych i innych urządzeń gospodarstwa domowego nie należy nastawiać w sposób uciążliwy - zbyt głośno szczególnie w porze nocnej między godz. 22^{00} a 6^{00} rano, tak by hałas nie przenikał do sąsiednich pomieszczeń, zachowując poszanowanie spokoju wszystkich współmieszkańców.
4. Zabrania się picia alkoholu oraz zakłócania spokoju i porządku na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach.

VIII. ZASADY KORZYSTANIA Z DŹWIGÓW

1. Nie należy otwierać drzwi przed zgaśnięciem lampki kontrolnej, a po wejściu do kabiny spokojnie i dokładnie je zamknąć – nie trzaskać.
2. Podczas jazdy dźwigiem należy stać spokojnie, nie wolno skakać lub bujać kabiny
3. Dzieci do lat 12 powinny jeździć dźwigiem tylko pod opieką osób dorosłych.
4. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogą zniszczyć podłogę i ściany kabiny (w tym rowerów) lub przeciążyć dopuszczalną ładowność windy.
5. Zabrania się wsiadania do dźwigu z psem bez smyczy i kagańca.
6. W kabinie należy zachować czystość, a w wyjątkowych sytuacjach uprzątnąć zanieczyszczenia.
7. W kabinie obowiązuje zakaz palenia papierosów.
8. Nie wolno blokować dźwigu w celu jego rezerwowania.

IX. PRZEPISY RÓŻNE

1. Zakładanie anten telewizyjnych, satelitarnych oraz klimatyzatorów dozwolone jest tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Reklamy i szyldy mogą być instalowane tylko po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Skargi i zażalenia mieszkańców powinny być zgłaszane do Rad Osiedlowych, Administracji Spółdzielni lub Zarządu względnie Rady Nadzorczej.

X. UISZCZANIE OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 1

Regulaminowi podlegają:

1. Członkowie Spółdzielni i nie członkowie będący właścicielami lokali mieszkalnych lub użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Osoby prawne lub fizyczne nie będące członkami Spółdzielni a użytkujące lokale użytkowe na zasadach umowy - najmu.

§ 2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się:

1. Opłaty mieszkaniowe ustalone dla użytkowników mieszkań lokatorskich własnościowych i z prawem odrębnej własności.
2. Wpłaty za wynajem lokali użytkowych.
3. Opłaty mieszkaniowe płatne są do 20-go każdego miesiąca, natomiast za lokale użytkowe do 10-go każdego miesiąca.
4. O wysokości lub zmianie opłat mieszkaniowych względnie opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia zawiadamia wszystkich użytkowników pisemnie zgodnie ze Statutem Spółdzielni.
5. W przypadku niedokonania opłat w ustalonym terminie naliczane zostaną odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Pełna treść Regulaminu współżycia porządku i czystości oraz uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokali znajduje się do wglądu w biurze Spółdzielni i na stronie www.nsmznicz.com.pl (w zakładce dokumenty).
2. Uwagi, skargi i wnioski dotyczące nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców rozpatruje Rada Osiedla, Administracja, Zarząd i Rada Nadzorcza w trybie przewidzianym w Statucie i Regulaminach Spółdzielni.
3. W stosunku do członków nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni stosuje:
   - upomnienie
   - rozmowę dyscyplinującą z Radą Nadzorczą
   - postępowanie wewnątrzspółdzielcze w stosunku do członków Spółdzielni pod rygorem eksmisji, także nie członków.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ....19.XI.2014..... i wchodzi w życie z dniem ....Podpisania.....
Traci moc Regulamin współżycia, porządku i czystości oraz uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych z dnia 14.01.1999r.

Sekretarz

.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący
Rady Nadzorczej NSM „ZNICZ"
mgr inż. Kazimierz Ollech