

REGULAMIN
Porządku Domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach
Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej NOWY DOM

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki służb etatowych, właścicieli lokali oraz wszystkich użytkowników budynków.
3. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielni, utrzymania budynków i lokali w należytym stanie technicznym, zapewnienia bezpieczeństwa czystości, ładu, porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenia estetyki posesji oraz zapewnienia zgodnego współżycia mieszkańców.
4. Przepisy Regulaminu dotyczą:
 1. ochrony budynków i posesji;
 2. utrzymania budynków i lokali w należytym stanie technicznym;
 3. bezpieczeństwa pożarowego;
 4. utrzymania czystości i porządku;
 5. korzystania z zasobów wspólnych;
 6. zapewnienia spokoju mieszkańców i dobrych stosunków sąsiedzkich;
 7. podstawowego kontaktu i informacji między Administracją Spółdzielni, a członkami, mieszkańcami budynków.
5. Właściciele lokali oraz wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania postanowień Regulaminu porządku domowego.
6. Właściciele lokali oraz wszyscy użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nieprzestrzegania niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Właściciele lokali są zobowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, utrzymywać je w należytym stanie, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu oraz wszyscy użytkownicy lokalu są zobowiązani do utrzymywania lokalu i pomieszczenia do niego przynależnego we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
3. Właściciele lokali oraz wszyscy użytkownicy lokali są także zobowiązani dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku, korzystać z nich w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.



4. Właściciele lokali oraz wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani umożliwić Administracji, konserwatorom zatrudnionym przez Spółdzielnię, Komisjom Rady Spółdzielni lub Zarządowi wejście do użytkowanych lokali w celu skontrolowania urządzeń lub ogólnego stanu lokalu. Utrudnianie lub uniemożliwianie wypełniania obowiązków zawodowych osobom działającym w imieniu lub na zlecenie Spółdzielni jest surowo zabronione.

II. Utrzymanie nieruchomości i lokali.

§ 3

1. Lokale mieszkalne mogą być użytkowane wyłącznie na cele mieszkalne. Prowadzenie w lokalach bez zgody Spółdzielni działalności gospodarczej powodującej zmianę przeznaczenia lokalu jest zabronione.
2. Lokale użytkowe mogą być wykorzystywane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem, w sposób umożliwiający nie zakłócone korzystanie z podwórzy, chodników, mieszkań lub innych lokali użytkowych.
3. Jakiegokolwiek zmiany budowlane i instalacyjne mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni, a w razie potrzeby za zgodą władz budowlanych lub odpowiednich przedsiębiorstw komunalnych. Odpowiedzialność za powstanie ewentualnych szkód wobec Spółdzielni lub osób trzecich spoczywa na właścicielu lokalu.

§ 4

1. Obsługą instalacji w nieruchomościach zajmują się wyłącznie wyznaczone instytucje oraz konserwatorzy, zatrudnieni przez Spółdzielnię. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie - chyba że zachowanie rzeczy wymaga bezzwłocznego działania - posiadanie, dorabianie i udostępnianie kluczy do instalacji jest surowo zabronione.
2. Wchodzenie na dachy budynków osób nieuprawnionych jest zabronione. Wejście na dach, montowanie anten i innych urządzeń elektronicznych na dachu lub elewacji zewnętrznej wymaga każdorazowo zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zabrania się poruszania zaworami ogólnego przeznaczenia znajdującymi się na klatkach schodowych, piwnicach, mieszkaniach, lokalach użytkowych i podwórzach, z wyjątkiem konieczności ograniczenia skutków awarii lub katastrofy. Powtórne uruchomienie zaworów jest możliwe za zgodą i w obecności przedstawiciela Administracji Spółdzielni.
4. Zabrania się odprowadzania do kanalizacji ścieków nie odpowiadających normom ustalonym przez odbiorcę ścieków.
5. Zabrania się wykonywania dodatkowych podłączeń elektrycznych i wodociągowych bez zgody Zarządu Spółdzielni. Stwierdzone przypadki będą likwidowane na koszt właściciela lub użytkownika lokalu.
6. Kabinę dźwigów osobowych są przeznaczone wyłącznie do przewozu osób. Przewożone przedmioty i towary należy tak zabezpieczyć, aby nie uszkodzić windy oraz nie przekraczać dopuszczalnego udźwigu. Nie wolno blokować drzwi dźwigu, naciskać jednocześnie parę

przycisków, zmieniać kierunku ruchu dźwigu w czasie jazdy, obciążać dźwig ponad dopuszczalny ciężar, skakać wewnątrz kabiny. Dzieci do lat 12 powinny jeździć dźwigiem tylko pod opieką osób starszych. Osoba dopuszczająca się zniszczeń lub powodująca awarie będzie obciążana kosztami naprawy.

§ 5

Właściciela lub użytkownika lokalu obciąża naprawa i konserwacja lub wymiana:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych w danym lokalu,
2. okien i drzwi,
3. kuchni, wanien, brodzików, misek ustępowych, zlewozmywaków i umywalek, baterii wraz z syfonami i podłączeniami elastycznymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
4. przewodów, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu,
5. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
6. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien.

§ 6

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. malowanie ślusarki na balkonach, loggiach, galeriach itp. wykonywanych w ramach planowanych remontów,
2. naprawa i wymiana pionów instalacji gazowej, wodociągowo-kanalizacyjnej oraz odgałęzień od tych pionów do liczników indywidualnych lub zaworów odcinających dopływ wody lub gazu do lokali,
3. naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania i grzejników wewnątrz lokali.

§ 7

1. Spółdzielnia pokrywa właścicielowi lub użytkownikowi lokalu szkody powstałe w jego lokalu w przypadkach, gdy szkody powstały z winy Spółdzielni tj. z tytułu awarii w części, za którą odpowiada Spółdzielnia. Pokrycie szkody następuje wówczas, gdy właściciel lub użytkownik lokalu nie otrzymał odszkodowania od firmy ubezpieczeniowej.

2. Zwrot szkody w lokalu za szkody powstałe nie z winy Spółdzielni stanowią roszczenie prywatne jednego właściciela lub użytkownika lokalu w stosunku do drugiego, jak również osoba, która spowodowała szkodę zobowiązana jest do zadośćuczynienia za powstałe szkody.

III. Bezpieczeństwo pożarowe.

§ 8

1. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast wezwać straż pożarną pod numerem 112 oraz zawiadomić Administrację Spółdzielni.

2. Zabrania się składowania w lokalach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnych materiałów palnych lub innych stwarzających zagrożenie pożarem np. butli przeznaczonych do gazów palnych.
3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowy, balkonach, loggiach i galeriach oraz w piwnicach, windach, pomieszczeniach wspólnych jest zabronione.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast powiadomić pogotowie gazowe pod numerem 992 oraz administrację spółdzielni.
5. Zabrania się zastawiania meblami lub innymi przedmiotami pomieszczeń wspólnego użytku jak korytarzy, schodów, galerii i innego rodzaju przejść z uwagi na konieczność zachowania warunków bezpieczeństwa pożarowego, swobodnego przejścia i na wypadek awarii.
6. Drzwi wejściowe do lokalu powinny otwierać się w sposób nieutrudniający ewakuacji z budynku.

III. Utrzymanie czystości i porządku.

§ 9

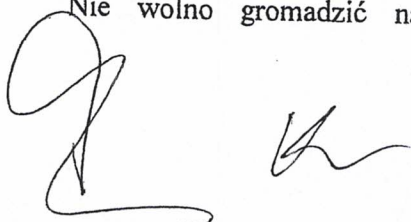
Mieszkańcy mają obowiązek poszanowania mienia Spółdzielni - części wspólnych budynku, ciągów komunikacyjnych oraz terenów zielonych, reagowania na akty wandalizmu, powiadamiania Administracji Spółdzielni o wszelkich zauważonych uszkodzeniach.

§ 10

1. Obowiązkiem mieszkańców jest segregacja odpadów zgodnie z oświadczeniem złożonym administracji.
2. Nieczystości stałe mogą być wyrzucane wyłącznie do pojemników. W wypadku ich przepełnienia, odpady mogą być usuwane z lokali wyłącznie w plastikowych workach, w miejscach do tego przeznaczonych.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna śmieci, resztek jedzenia i papierosów.
4. Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach i parapetach okien.
5. Obowiązkiem członków i najemców lokali jest tępienie szkodników, gryzoni i owadów.
6. Przedmioty wielkogabarytowe usuwane są z posesji w terminach podanych przez Administrację Spółdzielni raz w miesiącu.
7. Materiały budowlane i odpady po wykonywanych remontach lokali właściciele usuwają na własny koszt.

§ 11

1. Użytkownicy balkonów i tarasów są obowiązani dbać o ich czystość i estetyczny wygląd. Nie wolno gromadzić na balkonach, loggiach, galeriach i tarasach przedmiotów



obciążających nadmiernie konstrukcję, stanowiących zagrożenie dla przechodniów lub psujących estetykę budynku.

2. Podlewanie kwiatów powinno być dokonywane z umiarem i w taki sposób, aby nie moczyć i nie zanieczyszczać ścian, okien, balkonów oraz przechodniów.

§ 12

1. Opiekę nad terenami zielonymi – trawnikami, krzewami sprawują gospodarze domów.
2. Psy na terenie posesji należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Zabrania się wyprowadzania psów na tereny zielone znajdujące się na posesjach.
3. Mieszkańcy posiadający zwierzęta powinni im zapewnić właściwą opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno – higienicznych oraz naprawiać wyrządzone przez nie szkody na terenie posesji.

IV. Korzystanie z zasobów wspólnych.

§ 13

1. Wpuszczanie na posesję i na klatki schodowe osób o nie sprawdzonej tożsamości jest surowo zabronione.
2. Nie należy pozostawiać w pomieszczeniach wspólnych, piwnicach, suszarniach zapalonego światła.
3. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli może odbywać się wyłącznie w dniach od poniedziałku do soboty, z wyjątkiem dni świątecznych, w godzinach 8.00 - 19.30 w wyznaczonym miejscu. Zabrania się trzepania w oknach, na balkonach, loggiach, galeriach, klatkach schodowych.

§ 14

1. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń wspólnych i piwnic lokatorskich do prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W piwnicach lokatorskich należy utrzymywać czystość i porządek. Użytkownicy są obowiązani dbać o czystość okien i drzwi swoich piwnic, schowków itp. Nie wolno w nich przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, trujących, żrących i cuchnących.
3. Z suszarni, zgodnie z jej przeznaczeniem, może korzystać każdy lokator danego budynku. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w suszarni.

§ 15

1. Właścicielom lokali posiadającym dzieci przysługuje prawo korzystania ze schowków (boksów) na wózki, rowery, sanki, o ile w domu, znajdują się takie schowki. Pierwszeństwo do korzystania ze schowków mają osoby posiadający dzieci do lat 4. W dalszej kolejności ze schowków mają prawo korzystać osoby posiadający dzieci starsze. O ile ilość schowków



okaże się niedostateczna, z każdego schowka może korzystać dwóch lub więcej właścicieli lokali.

2. Zarząd Spółdzielni przydziela schowki do użytku wg kolejności zgłoszeń. Właścicielom posiadającym dzieci w wieku powyżej 4 lat oraz nie posiadającym dzieci, a korzystającym ze schowków, może być wypowiedziane prawo korzystania ze schowków, jeżeli okaże się że brak jest miejsca dla właścicieli, którym zgodnie z wcześniejszymi zapisami przysługuje prawo do korzystania z boksów.

3. Prawo do korzystania ze schowków przysługuje jedynie wskazanemu właścicielowi lokalu i nie podlega prawom zamiany, darowizny czy sprzedaży (np. przy sprzedaży mieszkania).

§ 16

1. Wywieszanie wszelkich ogłoszeń jest dozwolone po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni i tylko w miejscach do tego wyznaczonych.

2. Umieszczanie wszelkich reklam na nieruchomości jest dozwolone po uprzednim uzyskaniu zgody zarządu i podpisaniu umowy w sprawie opłat za reklamę. Zasilanie reklamy w energię elektryczną z nieruchomości wspólnej jest dozwolone za zgodą Zarządu Spółdzielni i pod warunkiem uiszczenia opłat.

§ 17

Wysokość opłat za wynajem pomieszczeń wspólnych, dzierżawy terenu i miejsc pod reklamę jest określona w *Zasadach gospodarki pomieszczeniami innymi niż lokale mieszkalne oraz terenami, miejscami pod reklamę i innymi powierzchniami znajdującymi się w zasobach MSW „Nowy Dom”*.

§ 18

1. Szczegółowe przepisy parkowania samochodów są zawarte w odrębnych regulaminach parkowania dla każdego z budynków będącego w zasobach spółdzielni.

2. Zabrania się parkowania samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony. W szczególnych przypadkach jest wymagana zgoda Zarządu Spółdzielni.

3. Zabrania się na terenie posesji mycia i naprawy samochodów.

4. Pozostawianie pojazdów wyeksploatowanych, niedopuszczonych do ruchu na terenie posesji jest zabronione. W takich przypadkach Administracja Spółdzielni zgodnie z regulaminem i uprawnieniami wynikającymi z prawa zarządcy usuwa pojazd na koszt właściciela.

V. Podstawowe normy współżycia mieszkańców

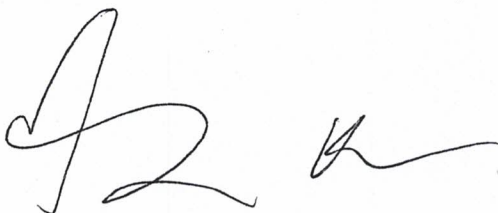
1. Podstawowym warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców w budynku jest poszanowanie zasad współżycia społecznego, mienia i spokoju lokatorów.

2. Za szkody wyrządzone przez dzieci zniszczenie urządzeń, hałas, niszczenie terenów zielonych odpowiadają rodzice (opiekunowie prawni).

3. Za szkody spowodowane przez podnajemców odpowiadają właściciele lokali.
4. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje w domu cisza nocna. W celu umożliwienia odpoczynku nie wolno zakłócać ciszy, a w szczególności: trzaskać drzwiami, krzyczeć, śpiewać i gwizdać na klatkach schodowych, nastawiać zbyt głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych, innych urządzeń odtwarzających, itp.
5. Zabrania się wykonywania prac i używania w mieszkaniach urządzeń powodujących nadmierny hałas i wstrząsy lub inną uciążliwość dla mieszkańców.
6. W dni świąteczne zabrania się wykonywania głośnych prac (remonty) przez całą dobę.

VI. Postanowienia końcowe

1. Administracja Spółdzielni jest zobowiązana do zawiadamiania mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszanych na tablicach ogłoszeń na terenie budynków.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących służb etatowych Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
3. Właściciele lokali są zobowiązani do informowania Administracji Spółdzielni o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalach.



UCHWAŁA nr 7/18

**Rady Nadzorczej Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej
„NOWY DOM”**

z dnia23.04..... 2018 r.

dotycząca uchwalenia projektu Regulaminu Porządku Domowego MSW „Nowy Dom”

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 57 ust.1 pkt.20 ppkt. 4 Statutu Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Nowy Dom” postanawia co następuje:

§ 1

Zatwierdzić Regulamin Porządku Domowego Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Nowy Dom”. Projekt regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Regulamin o którym mowa w §1 zacznie obowiązywać od dnia 01 maja 2018 r.

§ 3

Z dniem wejścia w życie regulamin o którym mowa w §1 traci moc dotychczas obowiązujący regulamin.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Ewa Szymczak

*Przewodniczący Komisji
Eksploatacyjnej
Andrzej Kulem*

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Krzysztof Zborowski
Krzysztof Zborowski