

REGULAMIN
zarządzania nieruchomościami i porządku domowego
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pucku

I. Postanowienia ogólne

1. Podstawą prawną postanowień niniejszego Regulaminu stanowią:
 - a. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 poz. 845 z późn. zm.),
 - b. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r poz. 1234 z późn. zm),
 - c. Ustawa z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r poz. 1285 z późn. zm.)
 - d. Stosowne postanowienia Statutu Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin reguluje zasady:
 - a. użytkowania, eksploatacji i remontów lokali mieszkalnych oraz budynków,
 - b. utrzymania porządku, higieny i estetyki osiedli,
 - c. zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - d. podstawowych norm współżycia mieszkańców.
3. Regulamin określa obowiązki i uprawnienia Spółdzielni i jej organów prawnych oraz użytkowników lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
4. Za użytkowników lokalu mieszkalnego – w rozumieniu postanowień niniejszego Regulaminu - uznaje się właścicieli jak również osoby wspólnie z nimi zamieszkujące oraz osoby przebywające w tym lokalu okresowo (podnajemcy, goście itp.). Odpowiedzialność prawną i materialną za przestrzeganie postanowień Regulaminu przez w/w osoby ponosi prawny właściciel lokalu.
5. Postanowienia Regulaminu obowiązują również osoby zajmujące w okresie przejściowym spółdzielczy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
6. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty remontowe (naprawy główne i bieżące) polegające na zapobieganiu skutkom zużycia elementów budynku i na utrzymaniu go we właściwym stanie technicznym oraz konserwacja polegająca na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i wyposażenia wnętrza lokali.

II. Stan techniczno – sanitarny budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego, sprawności instalacji i urządzeń technicznych.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy dbanie o właściwy stan techniczno – sanitarny budynków, ich otoczenia oraz powierzchni ogólnego użytku, a w szczególności:
 - a. zapewnienie dostarczania mediów do lokali,
 - b. zapewnienie należytej obsługi administracyjnej nieruchomości,
 - c. właściwe zorganizowanie pracy Gospodarzy Domów zapewniające utrzymanie właściwego stanu sanitarnego na klatkach schodowych, głównych ciągach piwnicznych oraz na terenie przynależnym do danego budynku mieszkalnego,
 - d. zapewnienie sprawności sieci elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych, a w szczególności zapewnienie ciągłości oświetlenia klatek schodowych, wejść, ciągów komunikacyjnych w piwnicach,
 - e. podejmowanie szybkich i skutecznych działań w przypadku awarii sieci dosyłowych w zakresie: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody jak i centralnego ogrzewania oraz kanalizacji,
 - f. informowanie użytkowników lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach – ze stosownym wyprzedzeniem – o planowanych przeglądach przewidzianych prawem budowlanym oraz o zaplanowanych pracach remontowych,
 - g. dokonywanie corocznych przeglądów stanu technicznego poszczególnych lokali mieszkalnych i budynków ze szczególnym uwzględnieniem dosyłowych instalacji technicznych,
 - h. zorganizowanie miejsc składowania odpadów komunalnych i innych nieczystości oraz zapewnienia systematycznego i terminowego opróżniania pojemników,

- i. umożliwienie mieszkańcom budynków korzystania z sieci telewizji kablowej oraz sieci internetowej. Za stan techniczny sieci i jakość usług odpowiada Usługodawca.
 - j. utrzymanie w należyłym stanie technicznym instalacji ciepłej i zimnej wody, kanalizacji oraz centralnego ogrzewania w zakresie pionów głównych,
 - k. naprawa głównych pionów wodno - kanalizacyjnych wraz z miejscem włączenia instalacji do pionu głównego (z wyjątkiem przeróbek dokonanych przez użytkownika),
 - l. naprawa instalacji domofonowej z wyjątkiem osprzętu,
 - ł. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:
- a. utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym i sanitarnym a w szczególności zabezpieczenia sprawności techniczno – eksploatacyjnej wszystkich punktów odbioru mediów doprowadzonych do lokalu (woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, kanalizacja) ze szczególnym uwzględnieniem wymogów technicznych w przypadku remontu którejkolwiek z sieci dosyłowych wewnątrz lokalu mieszkalnego,
 - b. utrzymania i remontu mieszkaniowej instalacji ciepłej i zimnej wody (wraz z zaworami odcinającymi wewnętrzną instalację wodną), kanalizacji i centralnego ogrzewania (wraz z grzejnikami) poza częścią wspólną, oraz wewnętrznej instalacji elektrycznej. Okresowe przeczyszczanie dopływów do pionów.
 - c. zapewnienia właściwego dostępu do wodomierza oraz podzielników kosztów ogrzewania umożliwiających ich poprawne działanie i sprawdzenie oraz wymianę,
 - d. naprawy bądź wymiany okien i drzwi balkonowych oraz drzwi do mieszkania,
 - e. dbania o czystość i porządek na klatkach schodowych, piwnicznych ciągach komunikacji oraz obejść przyległych do budynku jak i we wiatkach śmietnikowych,
 - f. natychmiastowego zgłaszania do Zarządu Spółdzielni zauważonych uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu,
 - g. w przypadku uszkodzeń instalacji technicznych wewnątrz lokalu mieszkalnego, które nastąpiło z winy użytkownika jest on zobowiązany do natychmiastowej naprawy jej na własny koszt,
 - h. naprawy, konserwacji lub w miarę potrzeby wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz przeczyszczanie dopływów do pionów,
 - i. pokrycia kosztów związanych z usunięciem zabudowy lub jej odbudowy w przypadku wykonania jej we własnym zakresie bez uzgodnienia ze Spółdzielnią. Dotyczy to awarii, remontu, modernizacji wykonywanych przez Spółdzielnię instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wodno - kanalizacyjnej, gazowej i wentylacyjnej.
 - j. usunięcia usterek wynikających z samowolnych przeróbek bądź przeróbek dokonanych niezgodnie z wydanymi warunkami np. instalacji elektrycznej, gazowej, c.o., wodociągowo-kanalizacyjnej i innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenie w innych mieszkaniach lub częściach wspólnych budynku,
 - k. umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu, po uprzednim powiadomieniu przez Spółdzielnię w szczególności dla:
 - dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji,
 - dokonania okresowych kontroli instalacji wentylacyjno – kominowej oraz gazowej,
 - dokonania odczytów i kontroli zainstalowanych urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów centralnego ogrzewania, wodomierzy, elementów odpowietrzeń instalacji centralnego ogrzewania),
 - l. zgłaszania w siedzibie Spółdzielni zmian ilości osób zamieszkujących na stałe w zajmowanym lokalu celem dokonania stosownych zmian w opłatach, które zależne są od ilości osób zamieszkałych w tym lokalu - opłaty z tyt. gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - ł. dbania o minimalizację bieżących kosztów eksploatacji budynku, poprzez m.in.:
 - gaszenie oświetlenia w pomieszczeniach wspólnych (piwnice, suszarnie, wózkarnie) po ich opuszczeniu,
 - nie blokowanie oświetlenia na klatkach schodowych i częściach wspólnych,
 - reagowanie na próby malowania lub niszczenia w inny sposób elewacji budynku oraz innych części wspólnych budynku czy też przywożenie śmieci przez osoby nie zamieszkałe w zasobach Spółdzielni,
 - zamykanie w okresie zimy okien na klatkach schodowych oraz piwnic jak również drzwi wejściowych do budynku.

3. Użytkownicy lokali mają obowiązek zgłaszać na piśmie w terminie 7 dni przed przystąpieniem do wykonywania prac remontowych oraz uzgodnić ze Spółdzielnią zakres prac remontowych przeprowadzanych w mieszkaniu. Dotyczy to prac remontowych, które mają istotny wpływ na funkcjonowanie instalacji wewnętrznych w budynku oraz konstrukcji budynku. Są to prace remontowe związane z wymianą okien, wymianą lub demontażem grzejników, remontem instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, wyburzeniem ścianek działowych w mieszkaniu itp.
4. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej (usługowej, handlowej, rzemieślniczej) wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, która może być udzielona pod warunkiem, że wykonywanie tej działalności nie będzie zakłócać spokoju mieszkańców budynku, ani naruszać zasad bezpieczeństwa i higieny otoczenia.
5. Wszelkie przeróbki w lokalach mieszkalnych mogą być dokonywane po uprzednim ich zgłoszeniu i uzyskaniu pisemnej akceptacji Zarządu Spółdzielni. Do zgłoszenia należy dołączyć wymaganą dokumentację budowlaną.
6. W razie zaistnienia w budynku, pionie technicznym budynku lub konkretnym lokalu mieszkalnym awarii powodującej szkodę, realne zagrożenie powstania szkody lub zagrożenie życia, użytkownik lokalu mieszkalnego obowiązany jest niezwłocznie udostępnić wejście do zajmowanego lokalu upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni lub właściwym zewnętrznym służbom ratowniczym. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia zgody na wejście do lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejścia do lokalu w obecności przedstawiciela Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga również przedstawiciela Straży Pożarnej.
W przypadku dłuższej nieobecności lub braku możliwości kontaktu użytkownik zobowiązany jest wskazać osobę która zapewni dostęp do lokalu.
7. W razie nie dokonania niezbędnych napraw lub odnowień do których zobowiązany został użytkownik lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu dokona ich na koszt właściciela lokalu.
8. Bez zgody Zarządu Spółdzielni nie wolno instalować punktów świetlnych i poboru energii elektrycznej w piwnicach przynależnych poszczególnym użytkownikom lokali mieszkalnych.
9. Zabrania się samodzielnego otwierania włazów dachowych i wychodzenia na dachy budynków.
10. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji (radiowych, telewizyjnych i innych) może być dokonywane jedynie za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego upoważnione.
11. Remont instalacji centralnego ogrzewania może być prowadzony po uprzednim pisemnym zgłoszeniu i uzgodnieniu, poza okresem grzewczym.
Lokator zgodnie z decyzją Zarządu może być obciążony kosztami napełnienia instalacji w budynku.
12. Zabrania się dokonywania zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w mieszkaniach jak również zaworów podpionowych usytuowanych w piwnicach.

III. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki osiedla.

1. Wszyscy mieszkańcy osiedla zobowiązani są do dbałości o utrzymanie czystości zarówno wewnątrz budynku jak również w jego otoczeniu.
2. Korzystanie z miejsc gromadzenia odpadów komunalnych – należy wrzucać odpady do pojemników zgodnie z ich oznakowaniem. Zabrania się wrzucania do pojemników twardych i ciężkich przedmiotów, jak kamienie, żelastwo, druty. Przedmioty gabarytowe, odpady zielone z ogródków, oraz przedmioty pochodzące z remontów należy wywieźć do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
3. Zabrania się niszczenia trawników, krzewów i drzew. Opiekę nad terenami zielonymi powierza się wszystkim mieszkańcom.
4. Nie należy wyrzucać przez okna jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków papierosów itp.
5. Zabrania się używania grilla na balkonach i loggiach.
6. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
7. W przypadku rozsypania wyrzucanych śmieci, rozlania płynów, użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
8. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie niszczyła elewacji budynku, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.

9. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów może odbywać się jedynie w dni powszednie i wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych w godz. od 8,00 do 20,00. Nie wolno tych czynności wykonywać na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
10. Rozciąganie sznurów oraz suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
11. Zabrania się instalowanie jakichkolwiek instalacji na ścianach zewnętrznych budynków służących suszeniu bielizny bądź indywidualnych instalacji antenowych.
12. Użytkownik korzystający ze wspólnej suszarni zobowiązany jest – po wysuszeniu – do zamknięcia grzejników centralnego ogrzewania.
13. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywać okresowej deratyzacji pomieszczeń piwnicznych.
14. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, wózkarniach i suszarniach przedmiotów utrudniających poruszanie się i naruszających przepisy bhp i p.poż.
15. Zobowiązuje się mieszkańców do przestrzegania Regulaminów utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Puck oraz Miasta Hel.

IV. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną i najbliższy Komisariat Policji. Do czasu przybycia Straży należy podjąć czynności ograniczające rozszerzeniu się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia. Nieuzasadnione wezwanie będzie karane.
2. W celu zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych przedmiotami, meblami, wózkami dla dzieci itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyna, farby, rozpuszczalniki itp.) oraz motocykli i motorowerów z paliwem w zbiornikach jak i innych przedmiotów (np. cuchnących) nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa domowego.
4. Zabrania się wymiany we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych przed licznikiem doprowadzającym energię elektryczną do lokalu mieszkalnego użytkownika. Tego rodzaju awarie należy natychmiast zgłosić do konserwatora Spółdzielni.
5. Za niewłaściwy stan techniczny instalacji zasilającej butlę gazową odpowiada użytkownik lokalu mieszkalnego.

V. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców osiedla.

1. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy na wezwanie kierownictwa Spółdzielni zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia lub usunięcia skutków klęski.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Dzieci na placach zabaw powinny przebywać pod opieką dorosłych i bawić się zgodnie z wywieszonymi Regulaminami. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę nożną na trawnikach oraz w pobliżu budynków w szczególności w pobliżu okien. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleni odpowiedzialność ponoszą rodzice w tym materialną.
3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22,00 do 6,00. Korzystanie z odbiorników TV, radiowych, magnetofonów itp. w pozostałym przedziale czasowym również nie powinno zakłócać spokoju współmieszkańców.
4. Wszelkie roboty budowlane wewnątrz lokalu wykonywane przez użytkownika lokalu mieszkalnego w szczególności przy użyciu elektronarzędzi mogą być wykonywane jedynie w godz. od 9,00 do 19,00. Zabrania się wykonywania tych prac w niedzielę i święta.
5. Zabrania się hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno porządkowych i przepisów miejscowych.

6. Za wszelkie szkody spowodowane przez psy i koty w budynkach i ich otoczeniu a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.
7. Poza obrębem lokalu mieszkalnego psy należy wyprowadzać na smyczy oraz w kagańcach. Psy winny być zarejestrowane. Posiadacz psa zobowiązany jest do sprzątania po swoim zwierzęciu.
8. Nie należy dopuszczać do przebywania psów w porze nocnej poza obrębem domu. Właściciele ich są zobowiązani dopilnować, by nie zakłócały spokoju mieszkańców.
9. Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
10. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i ochronę mienia oraz w celu zapobieżenia działalności przestępczych na osiedlu każdy mieszkaniec winien zgłaszać do organów Policji i Zarządu Spółdzielni o zauważonych podejrzanych osobach przebywających na osiedlu lub ich przestępczym działaniu.
11. Lokator nie powinien przechowywać w piwnicy wartościowych przedmiotów oraz winien w miarę możliwości w najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, piwnice, samochód itp.) przed włamaniem. Pożądane jest ubezpieczenie mieszkania od kradzieży z włamaniem, a także od pożaru, zalania itp.
12. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych oraz spożywania alkoholu na klatkach schodowych i w piwnicach.
13. Zabrania się naklejania ogłoszeń w budynku bez zgody Spółdzielni.
14. Drzwi wejściowe (domofonowe) do budynku powinny być zamykane. Każdy użytkownik lokalu powinien posiadać własny klucz do tych drzwi i obowiązany jest je zamykać przy wchodzeniu i wychodzeniu z budynku.
15. Gabloty i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

VI. Postanowienia końcowe.

1. Jeżeli użytkownik lokalu w sposób rażący nie przestrzega postanowień niniejszego regulaminu lub uporczywie postępuje przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, użytkownik innego lokalu lub Zarząd Spółdzielni mogą wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia na mocy uchwały Rady Nadzorczej Nr/2019 z dnia 30 stycznia 2019 r.

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej


Tadeusz Joachmiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Mieczysław Łukowski