

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Statut PSM „Stella” w Tychach.

I. Przepisy ogólne.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na osiedlach spółdzielczych stanowią własność wszystkich członków, stąd też we wspólnym interesie winny być utrzymywane na odpowiednim poziomie i otaczane troskliwą opieką.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w budynkach spółdzielczych.
4. Uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw oraz główni najemcy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie przepisów niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, gości, interesantów itp.
5. Opłaty za używanie lokali i opłaty dodatkowe należy uiszczać z góry za dany miesiąc w terminie określonym w Statucie i stosownych umowach.

II. Przepisy w zakresie użytkowania lokali.

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani:
 - A/ utrzymywać w należytym stanie technicznym zajmowany lokal i inne użytkowane pomieszczenia (piwnice, komórki) wraz z pomieszczeniami ogólnego użytku,
 - B/ wykonywać niezbędne naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, określone w regulaminie podziału obowiązków w zakresie napraw pomiędzy użytkownikami lokali, a Spółdzielnią,
 - C/ dbać, aby urządzenia i pomieszczenia wspólnego użytku utrzymywane były w czystości i nie były niszczone.
2. Użytkownik lokalu i osoby z nim związane zobowiązani są wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Wszelkie zmiany i przeróbki konstrukcji oraz instalacji wewnątrz lokalu, a także zmiany funkcjonalności pomieszczeń mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni oraz właściwych organów nadzoru budowlanego.
4. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w zewnętrznej elewacji budynków bez zgody Spółdzielni oraz właściwych organów nadzoru budowlanego. W przypadku wymiany okien lub drzwi wejściowych z galerii, należy bezwzględnie zachować kolorystykę, kształt i układ poszczególnych kwater, a wykończenie i kolorystykę warstwy zewnętrznej tynku (wyprawy) należy dostosować do istniejącej elewacji.
5. Zakładanie na ścianach zewnętrznych i balkonach anten oraz wszelkiego rodzaju innych urządzeń i przedmiotów jest dozwolone za zgodą Spółdzielni oraz właściwych organów nadzoru budowlanego. Nie mogą być zakładane anteny, ani inne urządzenia na dachach budynków przez mieszkańców.
6. Zabrania się bez zgody Spółdzielni zakładania punktów świetlnych w piwnicach.
7. Użytkownicy są obowiązani do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną w pomieszczeniach ogólnego użytku.
8. Użytkownicy lokali winni zgłaszać w dziale technicznym lub gospodarzowi budynku o wszelkich zaistniałych awariach. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych oraz wodnokanalizacyjnych należy również powiadomić Pogotowie Techniczne.

9. Zabrania się prowadzenia w mieszkaniu, bez zgody Zarządu Spółdzielni, działalności gospodarczej stanowiącej uciążliwość dla współmieszkańców. Instalowanie reklam dopuszczalne jest jedynie za zgodą Spółdzielni.
10. Zabrania się grilowania i palenia ognisk na balkonach i loggiach budynków oraz w ogródkach przydomowych i na pozostałych terenach Spółdzielni.
11. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z instrukcją. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie bądź zniszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
12. Bez zgody Spółdzielni nie wolno zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku.
13. Pracownicy działu technicznego upoważnieni są do kontrolowania stanu technicznego instalacji w mieszkaniach, lokalach użytkowych i piwnicach oraz stanu zagrożenia p.poż. w budynkach i pozostałych pomieszczeniach.
14. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do pomieszczenia w celu dokonania kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji, naprawy oraz usunięcia awarii.
15. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać elementami stałymi (nierozbieralnymi) urządzeń instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej oraz przewodów wentylacji i odprowadzania spalin.
16. Użytkownikom lokalu nie wolno zajmować terenów przyległych do budynków bez zgody Spółdzielni.

III. Przepisy w zakresie utrzymania porządku i czystości.

1. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest przestrzeganie porządku i czystości w obrębie lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń wspólnego użytku, a także wokół obejścia domowego.
2. Higiena i estetyka:
 - A/ zabrania się wyrzucania przez okna, galerie, balkony i loggie śmieci, mebli, okien, niedopałków papierosów i innych przedmiotów oraz wylewania wody i innych cieczy,
 - B/ śmieci i odpadki należy składować w miejscach do tego przeznaczonych,
 - C/ użytkownik mieszkania (lokalu) odpowiada za zanieczyszczenia spowodowane przez jego dzieci oraz hodowane psy, koty i inne zwierzęta,
 - D/ do muszli klozetowych nie wolno wrzucać rzeczy, które mogą spowodować zatkanie kanalizacji, a w razie zawinonego przez mieszkańców zapchania rur, użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania mogą być obciążeni kosztami oczyszczenia,
 - E/ użytkowników czyni się odpowiedzialnymi za stan sanitarny mieszkań, korytarzy lokatorskich, suszarni i innych części wspólnych,
 - F/ trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w dni powszednie i w ustalonych godzinach tj. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰,
 - G/ zabrania się trzepania w/w rzeczy na balkonach, loggiach, galeriach, klatkach schodowych, korytarzach i przez okna,
 - H/ balkony i loggie należy utrzymywać w czystości, przy czym w okresie letnim dopuszcza się jego ukwiecenie, z zachowaniem środków bezpieczeństwa,
 - I/ instalowanie skrzynek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balkonów, loggii i galerii.
 - J/ mieszkańcy winni także dbać o estetykę zewnętrzną budynku i otoczenia,
 - K/ zabrania się jakiegokolwiek ingerowania w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
 - L/ roszczenia z tytułu wadliwego funkcjonowania anteny zbiorczej nie będą uwzględniane w przypadku stwierdzenia zmian instalacji w mieszkaniu.
3. Suszenie bielizny na balkonach i loggiach winno się odbywać nie wyżej niż górna krawędź zewnętrznej płyty balkonowej.
4. We wszystkich pomieszczeniach ogólnego użytku, a w szczególności w klatkach schodowych, piwnicach, korytarzach i suszarniach zabrania się palenia tytoniu.

IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

1. Użytkownicy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów ogólnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Użytkownicy zobowiązani są do zachowania ostrożności przy obchodzeniu się z urządzeniami elektrycznymi, gazowymi i grzejnymi mogącymi spowodować zagrożenie bezpieczeństwa.
3. Zakazuje się wchodzenia do pomieszczeń energetycznych i gospodarczych, tj. węzłów ciepłych, przyłączy gazowych itp. oraz wchodzenia na dachy, jak również samowolnych napraw zaworów gazowych, bezpieczników, skrzynek elektrycznych lub AZART.
4. W suszarniach, wózkowniach, korytarzach, komórkach itp. nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych i wybuchowych oraz używać otwartego ognia.
5. Nie wolno zastawiać przejść i korytarzy meblami, opakowaniami, wózkami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
6. W klatkach schodowych, piwnicach, korytarzach, komórkach, rowerowniach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, skuterów oraz materiałów pędnych.
7. Parkowanie samochodów przed budynkiem dozwolone jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Zaleca się ustawianie samochodów przodem do okien.

V. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców.

1. Zasadniczym warunkiem dobrych stosunków sąsiedzkich jest wzajemne poszanowanie swoich uprawnień, wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju nie tylko w porze nocnej ale i w każdym czasie.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz zieleńców odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach zabrania się w szczególności używania hałaśliwych sprzętów, wykonywania prac powodujących hałas i zakłócających ciszę. Za zakłócanie ciszy nocnej uznaje się również głośne zachowanie zwierząt domowych.
4. **Prowadzenie głośnych prac remontowych winno być w miarę możliwości dostosowane do czasu przebywania w mieszkaniu najbliższych sąsiadów. Prace te mogą być wykonywane w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.**
5. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji. Psy ras niebezpiecznych należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
6. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej, dźwigu i terenów zielonych na właścicielu zwierzęcia spoczywa obowiązek posprzątania.
7. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych i ich remontów na placach lub miejscach postojowych lub przy budynkach mieszkalnych.

VI. Pozostałe przepisy.

1. Użytkownicy lokali powinni współdziałać z organami Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z należytyim korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynków i terenów.
2. Uwagi i życzenia w sprawach związanych z pracą służb Spółdzielni i firm, użytkownicy lokali mogą zgłaszać w Zarządzie Spółdzielni lub do właściwej Rady Osiedla.
3. **„Zasady urządzania i korzystania z ogródków przydomowych w PSM „Stella” zawiera załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu, o treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.**

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/RN/2017 z dnia 18.12.2017r.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN