

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 należyтым 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,
 - d) zagwarantować prawidłową wentylację lokalu, poprzez stosowanie nawiewników w oknach i drzwiach balkonowych, odpowiedniej - określonej przepisami - powierzchni przekroju krat (otworów) wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i wc oraz wlotów (kratek) do przewodów kominowych - utrzymanie ich w czystości i niezasłanianie; niedopuszczalne jest montowanie wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem podłączonym do przewodu wentylacyjnego,
 - e) przeprowadzać w razie potrzeby dezynsekcję i deratyzację użytkowanego lokalu, pomieszczenia przynależnego oraz boksu piwnicznego,
 - f) przechowywać rzeczy w pomieszczeniach piwnicznych na regałach lub podestach na wysokości co najmniej 20 cm od posadzki,
 - g) niezwłocznie usuwać zanieczyszczenia i uszkodzenia w części wspólnej budynku powstałych na skutek prowadzenia prac remontowych w lokalu lub innych działań wykonywanych przez użytkowników lokali.
 - h) stale kontrolować sprawność urządzeń pomiarowych i innych, tj. gazomierzy, wodomierzy, zaworów termostatycznych i odcinających, automatycznych odpowietrzników c.o.

zamontowanych w lokalu oraz weryfikowanie ich wskazań ze wskazaniami odczytów dokonywanych przez Spółdzielnię lub na zlecenie Spółdzielni. W przypadku ich uszkodzenia lub nieprawidłowego działania użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni,

- i) przestrzegać zasady nieotwierania drzwi wejściowych w budynku lub klatce schodowej z zainstalowanym domofonem - osobom obcym,
 - j) zabezpieczać lokal mieszkalny w okresie zimy przed utratą ciepła, zakręcać na czas wietrzenia zawory termostatyczne grzejników w pomieszczeniach,
 - k) zakręcać zawory gazowe i wodne w lokalu w przypadku wyjazdu/opuszczenia lokalu na dłuższy okres czasu,
 - l) użytkować urządzenia dźwigowe zgodnie z instrukcją eksploatacji umieszczoną w windzie.
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 oraz gniazdek elektrycznych w piwnicach i częściach wspólnych nieruchomości.
 7. Użytkownicy są obowiązani do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną w pomieszczeniach ogólnego użytku.
 8. Zabrania się przechowywania w piwnicach przedmiotów cennych, o wartości przekraczającej łącznie kwotę 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), a także wszelkich innych rzeczy, które mogą stanowić zagrożenie lub utrudniać utrzymanie porządku i bezpieczeństwa na terenie nieruchomości. W przypadku naruszenia powyższego zakazu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody lub utratę przechowywanych przedmiotów, a osoba przechowująca rzeczy o wartości przekraczającej wskazaną kwotę ponosi pełną odpowiedzialność za ich bezpieczeństwo i ewentualne szkody.
 9. 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.
 10. Zabrania się prowadzenia w mieszkaniu, bez zgody Zarządu Spółdzielni, działalności gospodarczej stanowiącej uciążliwość dla współmieszkańców. Instalowanie reklam dopuszczalne jest jedynie za zgodą Spółdzielni.
 11. Zabrania się grillowania i palenia ognisk na balkonach i loggiach budynków oraz w ogródkach przydomowych i na pozostałych terenach Spółdzielni.
 12. 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.
 13. Bez zgody Spółdzielni nie wolno zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku.
 14. Przedstawiciele Spółdzielni upoważnieni są do kontrolowania stanu technicznego instalacji w mieszkaniach, lokalach użytkowych i piwnicach oraz stanu zagrożenia p.poż. w budynkach i pozostałych pomieszczeniach.

15. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do pomieszczenia w celu dokonania kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji, naprawy oraz usunięcia awarii.
16. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać elementami stałymi (nierozbieralnymi) urządzeń instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej oraz przewodów wentylacji i odprowadzania spalin.
17. Użytkownikom lokalu nie wolno zajmować terenów przyległych do budynków bez zgody Spółdzielni.
18. Zabrania się dokonywania wszelkich zmian w konstrukcji balkonów, w tym m.in. dokonywania przeróbek, montażu dodatkowych elementów, oszkleń, balustrad, a także wszelkich modyfikacji wpływających na wygląd i stabilność balkonów.
19. Nie wolno na balkonach montować żadnych urządzeń, instalacji ani innych elementów, które nie zostały uprzednio zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
20. Zabrania się wieszania na balkonach wszelkiego rodzaju kwiatków, dekoracji, roślin, a także innych przedmiotów, które mogą zagrażać bezpieczeństwu lub naruszać estetykę części wspólnej.
21. Zabrania się umieszczania na balkonach przedmiotów mogących stanowić zagrożenie pożarowe, w tym m.in. substancji łatwopalnych, chemikaliów czy urządzeń emitujących hałas lub zanieczyszczenia.

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) użytkownicy lokali zobowiązani są do gromadzenia odpadów komunalnych w sposób selektywny w miejscach do tego przeznaczonych,
 - c) odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są odpowiednio przez Gminę Tychy zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie przepisami prawa miejscowego,
 - d) odpady wielkogabarytowe tj. meble, zużyty sprzęt elektryczny, elektroniczny itp. należy wystawiać w terminach i miejscach wyznaczonych przez służby miejskie lub ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych,
 - e) zabrania się składowania w pojemnikach na odpady komunalne: odpadów medycznych, weterynaryjnych i innych powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
 - f) zabrania się składowania gruzu i innych odpadów remontowo-budowlanych oraz opon w pojemnikach na odpady komunalne, jak również w miejscach gromadzenia odpadów komunalnych i ich otoczeniu; odpady budowlane i remontowe powstające w wyniku remontu, modernizacji lub przebudowy lokalu, winny być gromadzone w specjalnie do tego celu przeznaczonych kontenerach lub workach, w wydzielonym miejscu na terenie nieruchomości oraz zagospodarowane przez użytkownika lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami na jego koszt.
 - g) zabronione jest wystawianie worków z odpadami na korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne oraz w innych częściach wspólnych budynku. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania substancji płynnych na częściach wspólnych, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie posprzątać zanieczyszczenia,
 - h) użytkownik mieszkania (lokalu) odpowiada za zanieczyszczenia spowodowane przez jego dzieci oraz psy, koty i inne zwierzęta,
 - i) do muszli klozetowych nie wolno wrzucać rzeczy, które mogą spowodować zatkanie kanalizacji (gazet, śmieci, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, drobnych odpadów budowlanych, itp.); w razie zawinionego przez mieszkańców zapchania rur, użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania mogą być obciążeni kosztami oczyszczenia,

- j) użytkowników czyni się odpowiedzialnymi za stan sanitarny mieszkań, korytarzy, suszarni i innych części wspólnych,
 - k) 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,
 - l) zabrania się trzepania w/w rzeczy na balkonach, loggiach, galeriach, klatkach schodowych, korytarzach i przez okna,
 - m) balkony i loggie należy utrzymywać w czystości, przy czym w okresie letnim dopuszcza się jego ukwiecenie, z zachowaniem środków bezpieczeństwa,
 - n) zabrania się montowania skrzynek z kwiatami po zewnętrznej stronie balkonów, loggii i galerii oraz obfitego podlewania kwiatów na balkonie, na skutek którego woda ścieka na położone poniżej okna, balkony, loggie, tarasy, chodniki, itp.,
 - o) mieszkańcy winni także dbać o estetykę zewnętrzną budynku i otoczenia,
 - p) zabrania się jakiegokolwiek ingerowania w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, zabrania się podłączania ogrzewania podłogowego do instalacji centralnego ogrzewania,
 - q) roszczenia z tytułu wadliwego funkcjonowania anteny zbiorczej nie będą uwzględniane w przypadku stwierdzenia zmian instalacji w mieszkaniu.
3. Zabrania się:
- a) wchodzenia na dachy budynków,
 - b) pozostawiania otwartych drzwi wejściowych do piwnic oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do budynków,
 - c) montowania urządzeń audiowizualnych i kamer monitoringu obejmujących przestrzeń wspólną nieruchomości,
 - d) prowadzenia działalności produkcyjnej, warsztatowej, w tym majsterkowania w lokalu mieszkalnym, w pomieszczeniu gospodarczym oraz przynależnym w sposób zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
 - e) głośnego emitowania (odtwarzania) muzyki, korzystania z instrumentów muzycznych, głośnego śpiewania, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,
 - f) prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach gospodarczych oraz komórkach piwnicznych,
 - g) wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien, balkonach, loggiach, tarasach oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach, klatkach schodowych, częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku – pożywienie można wykladać jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach poza obrębem budynku,
 - h) wywieszanie wszelkich ogłoszeń i reklam w zasobach Spółdzielni,
 - i) sadzenia roślin pnących się po elewacji.
4. Suszenie bielizny na balkonach i loggiach winno się odbywać nie wyżej niż górna krawędź zewnętrznej płyty balkonowej.
5. We wszystkich pomieszczeniach ogólnego użytku, a w szczególności w klatkach schodowych, piwnicach, korytarzach zabrania się palenia tytoniu i innych wyrobów tytoniowych, e-papierosów, spożywania alkoholu, środków odurzających, itp. oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, w windach oraz pomieszczeniach gospodarczych.

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 cieplnych, przyłączy gazowych itp. oraz wchodzenia na dachy, jak również samowolnych napraw zaworów gazowych, bezpieczników, skrzynek elektrycznych lub AZART.

4. Zabrania się:
 - a) gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w komórkach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku. Zakaz obejmuje również loggie, balkony, tarasy,
 - b) umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (motocykli, skuterów, motorowerów, itp.) i innych rzeczy (np. obuwia oraz worków ze śmieciami) w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzania w nich warsztatów i klubów. Zalegające przedmioty Spółdzielnia ma prawo - bez uprzedzenia, wywieźć na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,
 - c) zastawiania korytarzy, klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych służących ewakuacji - rowerami, hulajnogami, wózkami dziecięcymi, itp.,
 - d) odpalania materiałów pirotechnicznych na balkonach, loggiach, tarasach, w ogródkach przydomowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.
 - e) korzystania w budynku z urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych, jak również przechowywania butli z gazem płynnym. Zakaz obejmuje również loggie, balkony, tarasy,
 - f) instalowania kominków, biokominków itp. urządzeń na paliwo stałe, ciekłe lub gazowe, w tym urządzeń na biopaliwa,
5. W klatkach schodowych, piwnicach, korytarzach, komórkach, rowerowniach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, skuterów, także elektrycznych oraz materiałów pędnych.

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 (np. w godz. od 800 do 2000).
5. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,
 - b) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
 - c) wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie na smyczy, a przypadku psów ras uznawanych za agresywne dodatkowo w kagańcu,
 - d) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta.
6. Zabronione jest:
 - a) wprowadzanie zwierząt domowych na place zabaw, siłownie zewnętrzne oraz boiska,
 - b) trzymanie w lokalu mieszkalnym i innych pomieszczeniach w budynku zwierząt, które stanowią zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności drapieżne i jadowite.
 - c) pozostawiania bez opieki w częściach wspólnych budynków (klatkach schodowych, korytarzach, galeriach) oraz na balkonach, loggiach lub tarasach psów, kotów i innych zwierząt,
 - d) dopuszczanie do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, placów zabaw, trawników, chodników i innych miejsc wspólnego użytku,

- e) dopuszczanie do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów.
- 7. Właściciel psa zobowiązany jest do opieki nad nim i ponosi pełną odpowiedzialność za zakłócanie spokoju przez zwierzę.
- 8. Parkowanie samochodów przed budynkiem dozwolone jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Zaleca się ustawianie samochodów przodem do okien.
- 9. Zgody Spółdzielni wymaga zamontowanie na częściach wspólnych budynków, tj. elewacjach, dachach, balkonach, loggiach, tarasach, itp., wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, internetowych, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych, itp.) oraz instalowanie krat, rolet w oknach, balkonach, loggiach, obudowywanie lub zadaszenie balkonów, dokonywanie zmian otworów okiennych.
- 10. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej, dźwigu i terenów zielonych na właścicielu zwierzęcia spoczywa obowiązek posprzątania.
- 11. 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 należyтым 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.
- 4. „Zasady wydawania identyfikatorów oraz korzystania z parkingów i miejsc postojowych w PSM „Stella” zawiera załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

Niniejszy Regulamin porządku domowego został uchwalony przez Radę Nadzorczą PSM „Stella” w Tychach uchwałą nr 15/RN/2025 w dniu 24.11.2025 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2026 r. Jednocześnie traci moc Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą PSM „Stella” w Tychach uchwałą nr 25/RN/05 z dnia 23.09.2005 r.

Sekretarz RN

Przewodnicząca RN