

**REGULAMIN  
PORZĄDKU DOMOWEGO  
I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW  
ORAZ  
ZASAD UŻYWANIA LOKALI  
W PABIANICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia w osiedlach Spółdzielni są własnością społeczną wszystkich członków i dlatego utrzymanie ich w należytym stanie oraz opieka nad nimi leży w interesie samych członków, organów samorządowych oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, bezpieczeństwa i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 ust. 1.
3. Członek Spółdzielni, najemca lokalu oraz właściciel nie będący członkiem jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

**II. UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

§ 3

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi.

#### § 4

Administracja ma obowiązek dbać o stan techniczny budynków, pomieszczeń ogólnego użytku (np. korytarze, pralnie, suszarnie, strychy) i urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz dbać o czystość w otoczeniu budynków i w pomieszczeniach ogólnego użytku.

#### § 5

1. Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w Administracji osiedla wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.
2. Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie do Administracji osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np.: pęknięcie rur, zalanie, zapchanie kanalizacji itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

#### § 6

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych (w tym wymiana urządzeń gazowych na elektryczne), a także dokonywanie zmian konstrukcyjnych (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, obudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu wymogów prawa budowlanego.
2. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie przedlicznikowych bezpieczników instalacji elektrycznej.
3. Nie wolno używać urządzeń elektrycznych oraz urządzeń nadawczo-odbiorczych, które powodują zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
4. Zabrania się instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków, a anteny i maszty mogą być montowane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

#### § 7

Zakres napraw wewnątrz lokali w podziale na obowiązki należące do Spółdzielni i do lokatora określają przepisy zasad podziału napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 8

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń (garaże,

piwnice, pomieszczenia do wykonywania zawodu itp.) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkań w zakresie określonym w przepisach zasad podziału napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków. W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

2. Członek Spółdzielni ma prawo do podwyższania standardu mieszkania.
3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do dokonania robót zmierzających do podniesienia standardu mieszkania zgodnie ze sztuką budowlaną. Powyższe roboty muszą być przeprowadzone w taki sposób, aby w ich efekcie nie został uniemożliwiony dostęp do wszystkich urządzeń związanych z funkcjonowaniem instalacji elektrycznej, wodociąg.-kanalizac., gazowej oraz c.o.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązków wymienionych w pkt 3, koszt zniszczenia lub uszkodzenia trwałych naniesień w związku z uzasadnioną koniecznością dostępu do ww. urządzeń ponosi członek Spółdzielni.
5. Wszelkie przedmioty i urządzenia o charakterze trwałym stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania wykonanego przez użytkownika mogą być zabrane przez niego – w razie zwolnienia przydzielonego lokalu – pod warunkiem doprowadzenia mieszkania do stanu w jakim znajdowało się ono w momencie zasiedlenia.
6. Członek Spółdzielni lub użytkownik zwalnający przydzielony lokal ma obowiązek odnowić lokal tj.:
  - a) wykonać roboty tynkarskie i malarskie,
  - b) naprawić i odnowić podłogi,
  - c) wymienić urządzenia techniczno-sanitarne takie jak:
    - urządzenia gazowe (kuchnię i piece wieloczerpalne),
    - baterię wannową i wannę,
    - muszlę sedesową i urządzenie spłukujące,
    - baterię zlewozmywakową i zlewozmywak itp.

## § 9

Szyldy i reklamy na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

### **III. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA**

## § 10

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy pamiętać, aby nie zapalać zapalek, papierosa, nie włączać światła ani żadnych urządzeń elektrycznych, natychmiast otworzyć okna, zamknąć zawory gazowe doprowadzające gaz do mieszkania poczym wyjść z mieszkania i zawiadomić Administrację osiedla i pogotowie gazowe.

2. Aby zmniejszyć ryzyko wybuchu gazu i zatrucia tlenkiem węgla należy bezwzględnie zastosować się do poniższych zaleceń:
  - nie wolno zakrywać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w pomieszczeniach, w których znajdują się urządzenia gazowe (dotyczy to zarówno wentylacyjnych jak i otworów w drzwiach do pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia gazowe),
  - nie doszczelniać okien w pomieszczeniach wyposażonych w urządzenia gazowe, aby zapewnić dopływ powietrza niezbędnego do prawidłowego spalania gazu,
  - udostępnić lokal w celu przeprowadzenia kontroli stanu instalacji gazowej, urządzeń gazowych oraz kanałów wentylacyjnych i spalinowych, którą mogą przeprowadzić wyłącznie osoby posiadające specjalne kwalifikacje i uprawnienia,
  - nie wolno samodzielnie montować i naprawiać instalacji i urządzeń gazowych,
  - nie wolno dokonywać przeróbek instalacji gazowej.

#### § 11

1. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych oraz zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, itp.
2. Palenie tytoniu i używanie ognia w korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych jest zabronione.

#### § 12

1. Na balkonach/loggiach nie wolno trzymać przedmiotów, które mogą spaść i przez to stanowią zagrożenie bezpieczeństwa osób znajdujących się na niższych kondygnacjach budynku i przechodniów.
2. Montaż anten, urządzeń na balkonach/loggiach, elewacji budynku może odbywać się wyłącznie za pisemną zgodą Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. W wypadku samowolnego montażu urządzeń, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, odpowiedzialność za powstałe szkody ponosi mieszkaniec, który nie dostosował się do wymogu.

#### § 13

Każdy mieszkaniec ma obowiązek powiadomić Administrację osiedla o stwierdzonych okolicznościach mogących stanowić zagrożenie pożarem lub wybuchem gazu.

#### **IV. PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU, HIGIENY, ESTETYKI BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA**

##### § 14

Administracja zobowiązana jest do:

- 1) oznaczenia budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się na terenie osiedla przez umieszczenie tabliczek informacyjnych lub namalowanie informacji zawierających takie dane jak:
  - czyją własnością jest budynek,
  - przy jakiej ulicy się mieści,
  - jaką liczbą porządkową jest oznakowany,
- 2) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań szczególnie w warunkach zimowych,
- 3) zabezpieczyć oświetlenie pomieszczeń ogólnego użytku (np. takich jak korytarze, korytarze piwniczne, pralni, suszarni itp.),
- 4) zapewnić sprzątnięcie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz terenów osiedlowych,
- 5) dbać o estetykę osiedla poprzez pielęgnowanie terenów zielonych i odnawianie oraz naprawę urządzeń i sprzętu osiedlowego.

##### § 15

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbania o czystość i estetykę zarówno zajmowanych lokali jak i pomieszczeń ogólnego użytku tj. korytarzy, pralni, suszarni itp., a także otoczenia budynków spółdzielczych poprzez zapobieganie dewastacji i korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku i urządzeń osiedlowych zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się zmiany kolorystyki zewnętrznej stolarki okiennej.
  - 2a) Podział stolarki okiennej musi być zgodny z uwzględnioną w projekcie.
3. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych i korytarzach.
  - 3a) Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach.
4. Odpadki i nieczystości stałe należy wynosić do kontenerów lub innych zbiorników na nieczystości stałe zainstalowanych przez Administrację osiedla. W przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów mieszkaniowiec lub najemca zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
- 4a) Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do selektywnego segregowania odpadów komunalnych. Zobowiązani są segregować selektywnie: odpady szklane, bioodpady, odpady suche oraz pozostałości po segregacji jako zmieszane odpady komunalne.
5. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu wyznaczonych w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>. Nie wolno wykonywać ww. czynności na balkonach, w klatkach schodowych i w oknach.

6. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie niszczyła elewacji i nie zalewała niżej położonych balkonów i okien.
7. Nie należy wyrzucać przez okna i balkony śmieci, odpadków, niedopałków itp.
8. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać odpadków i śmieci, które mogą spowodować zapchanie się przewodów kanalizacyjnych (np.: kości, obierzyn, szmat, torebek foliowych, waty itp.).

## **V. PRZEPISY W ZAKRESIE WPÓŁZYCIA MIESZKANCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### § 16

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwie zachowanie się dzieci i za szkody przez nie wyrządzone tj. brudzenie ścian, niszczenie instalacji, urządzeń osiedlowych, niszczenie zieleni oraz hałasowanie, odpowiadają rodzice lub prawni opiekunowie.
3. Na terenie osiedla (budynku) w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza.

### § 17

1. Lokale w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni mogą być używane wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej lub wykonywania zawodu jest możliwe, o ile nie zagraża bezpieczeństwu, higienie i nie zakłóca spokoju.

### § 18

1. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy, ze względu na bezpieczeństwo innych osób.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń przez nie spowodowanych.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych np.: królików, kur, itd.

7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą stację sanitarno-epidemiologiczną i Administrację osiedla.

#### § 19

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację osiedla. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami i motorowerami, a na ciągach pieszo-jezdnym szczególną ostrożność powinni zachować zarówno kierujący pojazdami jak i piesi.

#### § 20

Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do oszczędnej gospodarki wodą, energią elektryczną i gazem w pomieszczeniach ogólnego użytku (pralniach, suszarniach, korytarzach itp.).

### **VI. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY**

#### § 21

1. Pralnia i suszarnia powinny służyć wyłącznie do prania i suszenia bielizny. Nie wolno w nich przechowywać żadnych przedmiotów (np.: pralek, mebli itp.).
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich nadmiernego zużycia lub uszkodzenia a po zakończeniu prania, należy pomieszczenie pralni sprzątnąć.
3. Z pralni domowej mogą korzystać mieszkańcy budynku, w którym znajduje się pralnia. W pralni nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych oraz udostępniać jej osobom niezamieszkałym w danym budynku (a tym bardziej osobom nie mieszkającym w zasobach Spółdzielni).
4. Bezpośredni nadzór nad eksploatacją pralni przez kolejnych ich użytkowników (lokatorów budynku) prowadzi Administracja osiedlowa.
5. Zasady korzystania z pralni oraz wnoszenia opłat przez użytkowników za zużytą w trakcie eksploatacji pralni wodę i gaz określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 22

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. O zameldowaniu w lokalu osób nie objętych przydziałem lub umową członek obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię w celu ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych według zasad obowiązujących w Spółdzielni.

### § 23

Administracja osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. o terminie usunięcia awarii, przeprowadzania przeglądów technicznych budynków, przeprowadzania badania szczelności instalacji gazowej, o przerwach w dostawie ciepłej wody itp. W tym celu na każdej klatce schodowej w budynkach znajdują się tablice informacyjne, na których umieszcza się ogłoszenia i informacje.

### § 24

Skargi i wnioski mieszkańców przyjmowane są przez Rady Osiedla, Zarząd Spółdzielni oraz przez Radę Nadzorczą, w miejscach i terminach podanych do wiadomości mieszkańców.

### § 25

Podania i wnioski do Zarządu można składać w Administracjach osiedlowych lub w siedzibie Spółdzielni.

### § 26

1. Mieszkańcy i użytkownicy lokali spółdzielczych zobowiązani są do przestrzegania niniejszego Regulaminu.
2. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do sądu powszechnego oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni i wszczęcie postępowania o eksmisję z zajmowanego lokalu.

### § 27

1. Tekst jednolity Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony został Uchwałą Nr 54/2016 Rady Nadzorczej z dnia 26.09.2016 r.



2. Tym samym z dniem 26.09.2016 r. traci moc „Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, zatwierdzony Uchwałą Nr 149/2013 Rady Nadzorczej z dnia 24.07.2013 r.