

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie

Rozdział 1 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 01.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „OŚWIECENIA” w Krakowie.

Rozdział 2 Postanowienia ogólne

1. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w budynkach, będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie w tym członków rodzin, domowników, podnajemców, osoby zaproszone itp.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego oraz mienia mieszkańców i innych osób, utrzymywania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków a także ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Osobami bezpośrednio odpowiedzialnymi za czystość i porządek w częściach wspólnych budynku oraz na przynależnych terenach są gospodarze budynków, firmy sprzątające oraz administrator.

Rozdział 3 Obowiązki Spółdzielni jako administratora zasobów

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) dbania o czysty i estetyczny wygląd budynków i elementów infrastruktury;
- 2) dokonywania remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w zakresie wymienionym w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń”;
- 3) egzekwowania od wykonawców prawidłowego wykonania robót oraz usunięcia ewentualnych usterek;
- 4) utrzymania w należytym stanie techniczno - sanitarnym terenów i budynków (za wyjątkiem mieszkań) oraz pomieszczeń wspólnego użytku tj. korytarzy, klatek schodowych, suszarni, wózkowni, piwnic, zsypów, komór zsypowych, altan śmietnikowych, piaskownic, placów zabaw, chodników, dróg i parkingów, terenów zielonych;
- 5) wyposażenia budynków/nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi zasadami w Gminie Kraków oraz urządzenia do trzepania dywanów (placyki gospodarcze);
- 6) zapewnienia w odpowiednich odstępach czasu wywozu nieczystości z zachowaniem wymagań sanitarno - porządkowych;
- 7) wykonywania obowiązków wynikających z przepisów państwowych organów sanitarnych w tym przeprowadzanie okresowych deratyzacji (wiosna, jesień);
- 8) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, numerów bloków i pomieszczeń wspólnego użytku;
- 9) umieszczenia na tablicach umieszczonych na klatkach schodowych informacji dotyczących:

- a) telefonów alarmowych i awaryjnych.
- b) godzin pracy administracji.
- c) innych bieżących informacji i komunikatów.

Rozdział 4

Obowiązki mieszkańców Spółdzielni

1. Użytkownicy lokali, garaży oraz miejsc postojowych zobowiązani są wykorzystywać lokale zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych pomieszczeń oraz dokonywać napraw wewnątrz lokalu zgodnie z ustaleniami zapisanymi w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń”.
3. Wszelkie przeróbki, zmiany konstrukcyjne i instalacyjne oraz montaż dodatkowego lub zamiennego wyposażenia w zajmowanym lokalu lub przydzielonym pomieszczeniu mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą i przy spełnieniu warunków postawionych przez Spółdzielnię.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną w pomieszczeniach wspólnego użytku.
5. Do obowiązków użytkowników lokali oraz członków rodzin, domowników, podnajemców itp. poza zajmowanymi lokalami należy dbanie o należyty stan sanitarno-higieniczny oraz techniczno-eksploatacyjny zasobów Spółdzielni, a w szczególności o:
 - 1) utrzymanie czystości na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach zsypowych, komorach zsypowych, windach oraz na terenie Osiedla;
 - 2) wynoszenie w miejsca na ten cel przeznaczone odpadów domowych i śmieci wielogabarytowych w terminach określonych przez Spółdzielnię;
 - 3) trzepanie odzieży, dywanów i innych przedmiotów w miejscach do tego przeznaczonych (placyki gospodarcze) od poniedziałku do soboty w godz. od 9⁰⁰ do 12⁰⁰ oraz od 16⁰⁰ do 18⁰⁰ z wyjątkiem niedziel i świąt;
 - 4) przestrzeganie ciszy nocnej w godz. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W trakcie ciszy nocnej kategorycznie zabronione są jakiegokolwiek uciążliwe zachowania;
 - 5) umiejętne podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach oraz wywieszania prania tak, aby woda nie zalewała balkonów i okien poniżej oraz nie niszczyła elewacji budynku lub innego mienia Spółdzielni i użytkowników;
 - 6) nie gromadzenie w pomieszczeniach ogólnego dostępu, tj. korytarzach, klatkach schodowych, w korytarzach piwnic i innych przejściach jakichkolwiek rzeczy w tym: mebli, sprzętu AGD, RTV, kartonów, materiałów budowlanych. W przeciwnym wypadku Administracja Spółdzielni ma prawo usunięcia tych rzeczy w terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń;
 - 7) informowanie odpowiednich służb administracji Spółdzielni o uszkodzeniach, awariach oraz złym stanie sanitarnym i higienicznym zasobów;
 - 8) parkowanie i korzystanie z dróg osiedlowych zgodnie z przepisami kodeksu drogowego oraz zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem ruchu, parkowania, wydawania identyfikatorów i pilotów sterujących”.

Rozdział 5

Zasady przeprowadzania remontów w lokalach

1. Remonty wykonywane w lokalu muszą być przeprowadzane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawa budowlanego nie naruszając konstrukcji pomieszczeń

- i instalacji sanitarnych i gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania. Przed przystąpieniem do prac należy uzyskać zgodę Spółdzielni.
2. W godz. od 6⁰⁰ do 8⁰⁰ oraz do 20⁰⁰ do 22⁰⁰ oraz całkowicie w niedziele i święta zabrania się wykonywania w jakikolwiek sposób uciążliwych i hałaśliwych prac, tj. kucie ścian oraz stosowania technik przy pomocy wiertarek, młotów udarowych, szlifierek wysoko obrotowych.

W dni powszednie w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ zabrania się wykonywania w sposób ciągły prac, o których mowa w zadaniu poprzedzającym.

3. Stosowanie technik mogących wywołać pożar jak cięcie i spawanie palnikami gazowymi, spawanie elektryczne, podgrzewanie otwartym palnikiem, szlifowanie i cięcie iskrowe dopuszczane jest pod fachowym nadzorem i odpowiednim zabezpieczeniem przeciwpożarowym.
4. Zabrania się stosowania odmiennej kolorystyki elewacji przy ramach okiennych i płytach balkonowych.
5. W przypadku konieczności okresowego wyłączenia energii elektrycznej, wody lub centralnego ogrzewania należy w odpowiednim czasie powiadomić o tym pozostałych użytkowników a wyłączenia uzgodnić ze służbami Spółdzielni.
6. Po wykonaniu remontu w lokalu, wywiezienie gruzu i innych odpadów budowlanych zapewnia użytkownik we własnym zakresie i na własny koszt.

Rozdział 6

Zasady używania suszarni i wózkowni

1. Pomieszczenie suszarni przeznaczone jest wyłącznie do suszenia odzieży, posieli, bielizny i innych tkanin.
2. Pomieszczenie wózkowni przeznaczone jest wyłącznie do przechowywania sprawnych rowerów, wózków dziecięcych, wózków inwalidzkich, sanek, nart, desek snowboardowych.
3. Przechowywanie pojazdów i urządzeń z napędem spalinowym jest całkowicie zabronione.
4. W przypadku składowana w w/w pomieszczeniach jakichkolwiek innych rzeczy Spółdzielnia ma prawo usunięcia ich na koszt właściciela zgodnie z procedurą określoną w Rozdziale 4 ust. 5 pkt. 6.
5. Osoby korzystające z suszarni i wózkowni powinny utrzymywać te pomieszczenia w odpowiednim stanie sanitarno – higienicznym oraz powinny dbać o należyte ich zamykanie w celu ochrony mienia własnego i współmieszkańców.
6. W razie stwierdzenia, że osoba korzystająca z w/w pomieszczeń powoduje jej uszkodzenie, dopuszcza się dewastacji lub pozostawia bałagan, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni podając imię i nazwisko tej osoby.
7. Każdy kto ma zamiar korzystać z suszarni lub wózkowni powinien we własnym zakresie dorobić sobie jeden komplet kluczy. Duplikaty kluczy znajdują się w siedzibie Administracji Spółdzielni.

Rozdział 7

Zasady używania balkonów, tarasów i logi

1. Balkony, tarasy loggie należy utrzymywać w czystości we własnym zakresie.
2. Skrzynki na kwiaty oraz donice winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodnim oraz współmieszkańcom.
3. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra oraz aby nie zanieczyszczała elewacji budynku.

4. Nie dozwolone jest na balkonach, tarasach, loggiach korzystanie z grilla.
5. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez balkony jakichkolwiek przedmiotów lub żywności a w szczególności resztek jedzenia, śmieci, odpadów, petów papierosów.
6. Zabrania się na balkonach, tarasach wywieszania prania nie odwirowanego.
7. W przypadku suszarek zamontowanych za oknem niedozwolone jest wieszanie prania w sposób zasłaniający okna sąsiadom oraz nie odwirowanego.

Rozdział 8

Zasady korzystania z dźwigów osobowych i osobowo - towarowych

1. Dźwigi to urządzenia przeznaczone w szczególności do transportu ludzi a wobec tego podlegają ścisłemu dozorowi sprawowanemu przez Urząd Dozoru Technicznego.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii dźwigu mogącej stwarzać zagrożenie dla ludzi dźwig należy natychmiast wyłączyć z eksploatacji aż do jego skutecznej naprawy.
3. Mieszkańcy korzystający z dźwigów zobowiązani są do następujących wskazówek eksploatacyjnych:
 - 1) drzwi dźwigów zamykają się automatycznie, wobec czego nie ma potrzeby ich dopychać, naciskać ani blokować;
 - 2) podczas jazdy w kabinie należy stać spokojnie, nie opierać się o drzwi, nie wolno skakać ani bujać kabina, nie wolno dewastować kabiny, tablicy sterowej, oświetlenia i drzwi oraz nie wolno zanieczyszczać kabiny, palić papierosów;
 - 3) nie wolno przeciążać kabiny dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie;
 - 4) dzieci do lat 12 mogą korzystać z dźwigu tylko pod opieką osoby dorosłej;
 - 5) po wejściu do kabiny i zamknięciu się drzwi należy delikatnie przycisnąć przycisk odpowiedniej kondygnacji;
 - 6) w razie zanieczyszczenia kabiny przez mieszkańca należy po dojechaniu na odpowiednie piętro kabinę oczyścić we własnym zakresie;
 - 7) o wszelkich niesprawnościach i usterkach pracy dźwigu należy niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby, których telefony znajdują się na drzwiach kabin dźwigu.

Rozdział 9

Śmieci i inne odpady

1. Śmieci i odpady należy wrzucać do zbiorników (kontenerów) przeznaczonych do tego celu, znajdujących się w altanach śmietnikowych lub komorach zsypowych, zgodnie z zasadami segregacji odpadów.
2. Do zsypów nie wolno wrzucać gruzu i przedmiotów, które ze względu na swoje wymiary lub właściwości mogą spowodować zatkanie lub uszkodzenie zsypu.
3. Zabrania się wrzucania gruzu i innych odpadów budowlanych do pojemników znajdujących się w altanach śmietnikowych czy komorach zsypowych.
4. Wywiezienie gruzu i innych materiałów po remoncie lokalu zapewnia użytkownik we własnym zakresie.
5. Odpady wielkogabarytowe należy składować przy altanach i komorach zsypowych w przeddzień terminu ich odbioru.

Rozdział 10

Parkowanie pojazdów

1. Parkowanie samochodów powinno odpowiadać przepisom ustawy o ruchu drogowym.
2. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedli.
3. Zabrania się pozostawiania pojazdów – wraków na terenie osiedli oraz samochodów dostawczych i ciężarowych na miejscach postojowych.

4. Zabrania się parkowania na trawnikach.
5. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
6. Na parkingu samochody należy ustawiać przodem do okien budynku.
7. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wyjazdów i wjazdów z garaży, miejsc postojowych, drogi do altan śmietnikowych.
8. Zabrania się parkowania w miejscach które są przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.
9. Możliwość korzystania z miejsc parkingowych wyznaczonych przez Spółdzielnię przysługuje wyłącznie osobom do tego uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni.

Rozdział 11

Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe

1. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, także dołożenia wszelkich starań, aby zwierzęta nie były uciążliwe dla otoczenia.
2. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt, drobiu lub gołębi w lokalu, pomieszczeniu przynależnym i na terenie nieruchomości wspólnej.
3. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do sprawowania właściwej opieki nad nimi, a w szczególności nie pozostawiania ich bez dozoru.
4. Utrzymujący zwierzęta zobowiązani są do:
 - 1) prowadzenia psa na smyczy, a psy uznane za agresywne lub zagrażające otoczeniu do nałożenia kagańca;
 - 2) niewprowadzania zwierząt na teren placów zabaw i piaskownic dla dzieci;
 - 3) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta zarówno na terenach zewnętrznych jak i w budynku;
 - 4) przeprowadzania szczepień ochronnych zwierząt.
5. Za szkody materialne i na osobie spowodowane przez zwierzęta domowe oraz za zachowanie wymogów bezpieczeństwa, wymogów sanitarnych i higienicznych w Zasobach Spółdzielni odpowiadają bezpośrednio właściciele zwierząt.
6. Użytkownicy utrzymujący zwierzęta egzotyczne w szczególności gady, płazy, ptaki zobowiązani są zabezpieczyć je przed wydostaniem się z pomieszczeń.
7. Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach, parapetach okiennych oraz na terenach zielonych w sąsiedztwie budynków za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych przez Spółdzielnię.

Rozdział 12

Zachowania niedozwolone

Zabrania się:

- 1) manipulowania i napraw w tablicach rozdzielczych prądu oraz instalacjach elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno - kan. i innych znajdujących się poza obrębem zajmowanego lokalu;
- 2) przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w szafkach liczników elektrycznych i gazowych, hydrantach;
- 3) manipulowania i napraw instalacji gazowych, centralnego ogrzewania w lokalu i poza lokalem;

- 4) przetrzymywania przedmiotów i materiałów łatwopalnych umieszczonych w obrębie klatek schodowych, holi, korytarzy piwnicznych dróg komunikacji ogólnej;
- 5) niszczenie elementów budynku i jego wyposażenia.
- 6) niszczenia drzew, krzewów i zieleńców zarówno przez ludzi jak i zwierzęta;
- 7) zagospodarowywania terenów zielonych pod uprawy warzywne i rolnicze za wyjątkiem estetycznych rabatów kwiatowych, prowadzonych w uzgodnieniu ze Spółdzielnią;
- 8) sianie i sadzenia roślin pnących po fasadzie budynku bez zgody odpowiednich służb Spółdzielni;
- 9) instalowania dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach bez uzyskania zgody i spełnienia określonych przez Spółdzielnię warunków;
- 10) parkowania pojazdów mechanicznych poza miejscami do tego wyznaczonymi, w tym w szczególności na trawnikach;
- 11) przechowywania motocykli i motorowerów oraz innych podobnych pojazdów mechanicznych w piwnicach, na korytarzach, na klatkach chodowych oraz w komórkach lokatorskich;
- 12) trzepania dywanów, chodników, odzieży, oraz worków do odkurzaczy na balkonach, w klatkach schodowych, komorach zsypowych oraz w oknach;
- 13) montowania reklam i naklejania ogłoszeń na klatkach schodowych, bramach wejściowych, windach i gablotach – bez pisemnej zgody Spółdzielni;
- 14) umieszczenia wentylatorów elektrycznych w ciągach wentylacyjnych
- 15) instalowania anten radiowych, telewizyjnych, satelitarnych poza miejscem wskazanym przez Spółdzielnię;
- 16) palenia tytoniu i używania otwartego ognia w pomieszczeniach ogólnodostępnych, na klatkach schodowych, w piwnicach, suszarniach i windach oraz spożywania alkoholu w w/w pomieszczeniach i na terenie administrowanych przez Spółdzielnię;
- 17) wchodzenie do pomieszczeń administracyjnych i gospodarczych, tj. węzłów cieplnych, przyłączy gazowych, pomieszczeń wodomierzy, gazowych oraz wychodzenia na dach.
- 18) blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych i innych pomieszczeń;
- 19) dokonywania czasowego lub stałego blokowania drzwi do klatek schodowych;
- 20) przekazywania osobom trzecim swojego kodu do otwierania bram wejściowych.

Rozdział 13

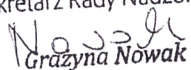
Postanowienia końcowe

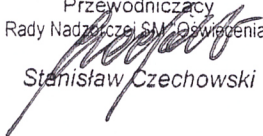
1. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców i w trosce o utrzymanie higieny w lokalach każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest w określonych przez Spółdzielnię czasie umożliwić wejście do lokalu Komisji w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu.
2. Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego wejścia do lokalu podczas nieobecności użytkownika lokalu w przypadku powstania awarii zagrażających życiu lub zniszczeniu substancji budynku lub mienia innych osób. W takim przypadku obowiązkiem Spółdzielni jest powiadomienie Policji, należyte zabezpieczenie mieszkania i spisanie odpowiedniego protokołu.
3. Za wszelkie szkody Wyrządzone osoba trzecim powstałe na wskutek zaniedbań lub niestosowania się do niniejszego regulaminu pełna odpowiedzialność materialna i cywilna ponosi członek Spółdzielni.

4. W stosunku do mieszkańców naruszających niniejszy Regulamin mogą być stosowane pisemne ostrzeżenia lub powiadomienia Policji, Starzy Miejskiej, Sanepidu lub wystąpienia do Sądu. Po drugim pisemnym ostrzeżeniu może zostać wszczęta procedura prowadząca do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.
5. W stosunku do osób posiadających prawa do lokalu w Spółdzielni, które w sposób rażący lub uporczywy naruszają postanowienia niniejszego Regulaminu, w szczególności czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub żądać sprzedaży prawa do lokalu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7 lutego 2018 r. Uchwała nr 9/2018 i wchodzi w życie z dniem 7 lutego 2018 r.

Jednocześnie traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Grazyna Nowak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Oświecenia”

Stanisław Czechowski