

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

S. M. „Budynki Rozproszone” 31-465 Kraków, ul. M. Dzielskiego 2.

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Przepisy niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Budynki i ich otoczenie, urządzenia znajdujące się w zasobach Spółdzielni są własnością wspólną wszystkich członków. Z tych względów powinny być one, w interesie samych członków, otoczone troskliwą opieką.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
 - 3) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 5) najemcę lokalu mieszkalnego, który zajmuje go na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE UTRZYMANIA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ, INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia, a także pomieszczeń wspólnego użytku, np. klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, suszarnie, wózkownie, kabiny dźwigowe, pralnie, piaskownice i place zabaw,
- 2) zapewnienie właściwego oznakowania budynków oraz oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku,
- 3) zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia do budynków i mieszkań,

- 4) zapewnienie wyposażenia terenów wokół budynków w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków i nieczystości oraz zabezpieczenie ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych,
- 5) wykonanie czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją, deratyzacją pomieszczeń wspólnego użytku,
- 6) wpływanie na utrzymanie porządku publicznego na osiedlach i budynkach poprzez odpowiednio szybkie reagowanie na otrzymywane sygnały o zaistniałych naruszeniach w tym zakresie,
- 7) prowadzenie książki wniosków i uwag lokatorów.

§ 3

Do obowiązków gospodarzy domów należy:

- 1) codzienne sprzątanie klatek schodowych, chodników, śmietników oraz mycie klatek schodowych raz w tygodniu,
- 2) mycie okien na klatkach schodowych raz na dwa miesiące,
- 3) w okresie zimowym bieżące odśnieżanie i usuwanie gołoledzi z terenów przyległych do budynków, w tym: likwidacja śliskości, lodu i błota z chodników, parkingów i dojazdów do altan śmietnikowych,
- 4) zgłaszanie do Spółdzielni usterek technicznych,
- 5) zawiadamianie Spółdzielni o przypadkach naruszania niniejszego Regulaminu przez mieszkańców,
- 6) dostarczanie mieszkańcom za pośrednictwem euroskrzynek, wszelkich zawiadomień, pism oraz informacji redagowanych przez Spółdzielnię, niewymagających pisemnego potwierdzenia odbioru.

§ 4

1. Wszyscy mieszkańcy winni zachować czystość oraz dbałość o estetykę klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów wokół budynku.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie mieszkania poprzez:
 - odnawianie mieszkania,
 - dokonywanie bieżących napraw i konserwacji urządzeń oraz instalacji wewnątrz mieszkania,
 - malowanie balkonów, loggii oraz stolarki okiennej i drzwiowej zgodnie z kolorystyką przyjętą dla budynku,
 - 2) utrzymanie w należytym stanie pomieszczenia piwnicznego,
 - 3) zgłaszanie na bieżąco do Spółdzielni wszystkich zmian w ruchu meldunkowym (narodziny, zgony, zameldowania, wymeldowania),
 - 4) przestrzeganie ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, w szczególności przez:
 - niekorzystanie z zsyków na śmieci,
 - nieużywanie urządzeń o napędzie mechanicznym, z wyjątkiem wind,
 - wyciszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - niezakłócanie spokoju poprzez głośne rozmowy, głośną muzykę lub grę na instrumentach muzycznych, śpiewy, krzyki, trzaskanie drzwiami, itp.

§ 5

Zabrania się:

- 1) manipulowania:
 - w złączach, w wyłącznikach i w innych urządzeniach elektrycznych znajdujących się na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytkownika,
 - zaworami centralnego ogrzewania,
 - zaworami gazowymi i wodnymi znajdującymi się w budynku,
- 2) blokowania przycisków czasowego oświetlenia klatek schodowych,
- 3) składowania jakichkolwiek przedmiotów oraz materiałów łatwopalnych w suszarniach, wózkowniach, korytarzach piwnicznych, strychach i na klatkach schodowych,
- 4) dokonywania przeróbek w mieszkaniach polegających na przebudowaniu ścianek działowych, zmianie instalacji wewnętrznych itp. bez zgody Spółdzielni,
- 5) samowolnego wchodzenia na dach budynku i instalowania anten radiowych i telewizyjnych oraz internetowych bez zezwolenia Spółdzielni i przez osoby fachowo nieprzygotowane. Za niefachowe założenie anteny i wynikłe z tej przyczyny szkody odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu,
- 6) wrzucania do zsyków gruzu, szmat, kartonów oraz innych przedmiotów, których wielkość mogłaby spowodować uszkodzenie lub unieruchomienie urządzeń zsykowych,
- 7) odprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ, jak np. śmieci, kości, środki żywnościowe, artykuły sanitarne,
- 8) składowania gruzu i sprzętów po remoncie mieszkania w śmietnikach, obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku - rzeczy te należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt,
- 9) suszenia bielizny w oknach mieszkań i na galeriach oraz montażu suszarek zaokiennych,
- 10) rozwieszania na drzewach sznurów na bieliznę,
- 11) instalowania w piwnicach urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem, a także wykonywania dodatkowej instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni,
- 12) zajmowania pomieszczeń ogólnego użytkownika i dróg ewakuacyjnych bez wiedzy i zgody Spółdzielni,
- 13) trzepania dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. w oknach, na balkonach budynków, loggiach, klatkach schodowych,
- 14) wyrzucania przez okna i balkony odpadów, w tym resztek żywności i śmieci,
- 15) zaśmiecania klatek schodowych, korytarzy, terenów zielonych oraz niszczenia mienia spółdzielczego,
- 16) zastawiania pojazdami chodników, dróg dojazdowych, drogi do śmietników, garaży oraz wjeżdżania pojazdami na zieleńce, kwietniki i przejścia dla pieszych,
- 17) przechowywania motocykli i skuterów w klatkach schodowych i piwnicach,
- 18) pozostawiania na parkingach i podwórkach wraków samochodów oraz pojazdów długotrwale nieużytkowanych,
- 19) palenia papierosów i używania niezabezpieczonego ognia w windach, a klatkach schodowych, w piwnicach oraz na strychach.

III. UPRAWNIENIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 6

Każdy użytkownik lokalu ma prawo:

- 1) użytkownika lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) korzystania z suszarni oraz pomieszczeń na wózki i rowery znajdujących się w budynku,
- 3) zgłaszania uwag i wniosków dotyczących:
 - czystości klatek schodowych i otoczenia budynku,
 - wywozu śmieci,
 - pracy gospodarzy domów,
- 4) informowania Spółdzielni o wszystkich stwierdzonych uszkodzeniach lub wadach w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji,
- 5) prowadzenia w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju w budynku. Zarejestrowanie w mieszkaniu działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZGODNEGO WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 7

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku jest wzajemny szacunek, pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Przeprowadzanie prac remontowych, powodujących hałas w mieszkaniach – np. używanie wiertarek, młotków – może odbywać się za wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od 8 do 19.
3. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, by nadmiernie nie przedłużały się w czasie.
4. Wskazane jest poinformowanie sąsiadów o zamiarze prowadzenie prac remontowych, które mogą zakłócać warunki zamieszkiwania.
5. Dzieci, w miarę możliwości powinny bawić się na terenach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, w wiatrołapach lub na korytarzach piwnicznych. Kategorycznie zabrania się gry w piłkę nożną poza wyznaczonymi boiskami, odbijania piłki o ściany budynków. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak i za brudzenie ścian, wybijanie szyb, niszczenie elewacji, urządzeń i instalacji, tak na placach zabaw jak i w budynkach oraz za niszczenie przez nich zieleńców, odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie, którzy ponosić będą z tego tytułu pełną odpowiedzialność materialną.
6. Trzepanie dywanów itp. może odbywać się w godzinach od 9. do 19. wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, z wyjątkiem niedziel i świąt.
7. Pielęgnacja kwiatów na balkonach, parapetach okiennych mieszkań, loggiach nie może powodować szkód w lokalach położonych na niższych kondygnacjach i na elewacji budynku. Podlewanie kwiatów powinno się odbywać z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację i brudząc położone poniżej okna i balkony. Donice i skrzynki winny być w dobrym stanie i odpowiednio zabezpieczone.

Zabrania się przechowywania skrzynek, doniczek na kwiaty na parapetach okien klatki schodowej i w galeriach.

8. Mieszkańcy utrzymujący w mieszkaniach zwierzęta zobowiązani są do zachowania środków ostrożności, zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, dołożenia starań, aby zwierzęta nie były uciążliwe dla otoczenia, sprawowania nad nimi właściwej opieki, w szczególności nie pozostawiania ich bez dozoru.
9. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Krakowa właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do:
 - prowadzenia psów na uwięzi,
 - zakładania kagańców psom rasy uznawanej za agresywną lub zagrażających otoczeniu,
 - nie wprowadzania zwierząt na tereny zielone, place zabaw, piaskownice,
 - niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta.
10. Osoby utrzymujące w lokalach zwierzęta egzotyczne (gady, płazy, ptaki) zobowiązane są zabezpieczyć je przed wydostaniem się z pomieszczenia.
11. Niedozwolone jest:
 - przetrzymywanie zwierząt na balkonach, loggiach, w piwnicach, strycharzach i w innych pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - karmienie zwierząt i ptaków na balkonach, loggiach, galeriach, parapetach okiennych, chodnikach i zieleńcach.

§ 8

1. Zabudowa lub okratowanie loggii i balkonów, a także zmiana formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji jest możliwa po otrzymaniu przez mieszkańca zgody z Urzędem Miasta Krakowa – Wydział Nadzoru Budowlanego i po akceptacji Spółdzielni.
2. Klucze do drzwi klatek schodowych, piwnic, skrzynek pocztowych i innych pomieszczeń ogólnego użytku mieszkańcy dorabiają sobie na własny koszt.

V. PODSTAWY WYKLUCZENIA

§ 9

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy Członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) narusza rażąco zasady współzycia społecznego, wykracza w sposób rażący przeciwko regulaminowi porządku domowego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, zalega z ratami kredytu mieszkaniowego, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a zadłużenie z powyższych tytułów przekracza sześciomiesięczny wymiar aktualnych opłat za używanie lokali, o których mowa w § 74 statutu Spółdzielni,
- 5) używa lokal lub części wspólne nieruchomości w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem, dewastuje przydzielony lokal lub zakłóca spokój użytkownikom innych lokali,
- 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia lub zwiększenia posiadanych uprawnień.

§ 10

1. Jeżeli właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat lub wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
Z żądaniem sprzedaży występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, a którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Budynki Rozproszone” na posiedzeniu w dniu 27.10.2008 r. prot. nr 15/09/08.
2. Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła dotychczas obowiązujący Regulamin porządku domowego zatwierdzony w dniu 08.12.2003 r. prot. nr 22/09/03.