

**Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali
w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód**

Regulamin obejmuje:

- I. Podstawy prawne**
- II. Określenia i nazewnictwo**
- III. Postanowienia ogólne**
- IV. Obowiązki Spółdzielni**
- V. Obowiązki użytkowników lokali**
- VI. Zasady porządku domowego**
- VII. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców**
- VIII. Postanowienia w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego**
- IX. Postanowienia końcowe**

§ 1

I. PODSTAWY PRAWNE

- 1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003, Nr 119, poz 1116, z późn. zm.)
- 2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r, Nr 1848, z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U. z 2010r, Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
- 5. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005r, Nr 236, poz. 2008, z późn. zm.)
- 6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód

§ 2

II. Określenia i nazewnictwo

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1. użytkownika lokalu – należy rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, a mianowicie:
 - a/ właściciela lokalu będącego lub nie będącego członkiem Spółdzielni
 - b/ osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będącą lub nie będącą członkiem Spółdzielni
 - c/ osobą posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

2. lokal – lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu, jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki
3. pomieszczenia – pomieszczenia przynależne, wózkownie, suszarnie, komórki piwniczne

§ 3

III. Postanowienia ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali.
2. Postanowienia regulaminu określają zasady postępowania użytkowników lokali w zakresie porządku domowego, zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz korzystania z lokali mieszkalnych, pracowni, pomieszczeń i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach będących w zasobach Spółdzielni, jak również w jej otoczeniu.
3. Użytkownik lokalu, ponosi odpowiedzialność cywilną w zakresie postanowień regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub korzystające z lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej z użytkownikiem lokalu umowy najmu lub użyczenia.
4. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie Spółdzielni przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych i dźwigów, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie, którzy są zobowiązani do pokrycia powstałych szkód. Dzieci do lat 7-miu powinny się bawić w miejscach do tego przeznaczonych pod opieką osoby dorosłej.
5. Lokale i pomieszczenia, a także urządzenia stanowiące mienie Spółdzielni mogą być używane zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale lub umowie.
6. W sprawach dotyczących porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, pracownicy Spółdzielni mają prawo wydawania mieszkańcom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego regulaminu, a mieszkańcy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.
7. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
8. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu) pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lub właścicielem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu lub pomieszczenia w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno być dokumentowane elektronicznie i odbywać się w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby także Straży Pożarnej. W razie wejścia do lokalu spisywany jest odpowiedni protokół z wykonanych czynności. Po tych czynnościach lokal zostaje zaplombowany i zabezpieczony, a klucze przekazane Policji. Koszty związane z interwencją Spółdzielni, obciążają właściciela lokalu.

9. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu.
10. W przypadku otrzymania informacji o niezgodności ilości zamieszkałych osób w stosunku do złożonego oświadczenia, administrator ma obowiązek przeprowadzenia kontroli w danym lokalu.

§ 4

IV. Obowiązki Spółdzielni

1. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:
 - a/ zapewnienie należytego stanu technicznego budynków i obiektów.
 - b/ sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie, kabiny windowe, itp.
 - c/ mycie okien na klatkach schodowych, okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych (raz na kwartał) oraz drzwi wejściowych do budynków (1 raz w miesiącu).
 - d/ pielęgnacja terenów zielonych.
 - e/ usuwanie z chodników i daszków śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
 - f/ mycie okien maszynowni dźwigu (raz na rok).
 - g/ przeprowadzenie deratyzacji piwnic (2 x do roku) i dezynsekcji (w razie potrzeby).
 - h/ przeprowadzenie czyszczenia i dezynfekcji zsypów w budynkach wysokich (1 x w roku).
 - i/ wymianę piasku w piaskownicach wraz z dezynfekcją podłoża (1 x w roku) i napraw urządzeń zabawowych.
 - j/ odpowiednie oznakowanie budynków i innych obiektów czy pomieszczeń znajdujących się na terenie Spółdzielni.
 - k/ zapewnienie oświetlenia wejść do budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni i innych pomieszczeń wspólnych.
 - l/ zapewnienie wyposażenia altan śmietnikowych i komór zsypowych w pojemniki na śmieci i dbałość o terminowe ich opróżnianie, oraz odkażanie (co najmniej raz w roku).
 - ł/ umieszczanie na klatkach schodowych każdego budynku-gablot lub tablic informacyjnych zawierających informacje dotyczące Spółdzielni w tym telefonów alarmowych.
 - m/ zapewnienie sprawności dźwigów oraz domofonów.
 - n/ udostępnienie dostępu do przekazywania sygnału świadczenia usług telewizyjnych.

§ 5

V. Obowiązki Użytkowników lokali

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany używać lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywać niezbędnych czynności w zakresie napraw i konserwacji lokali w tym usuwać ewentualne przecieki np z c.o. i wod-kan oraz po wymianie stolarki okiennej z drewnianej na PCV wykonanej we własnym zakresie.
3. Mieszkańcy mają obowiązek zachować porządek i czystość na klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenów przyległych do budynków.
4. Dbać o czystość drzwi wejściowych do mieszkań, lokali i usuwać zanieczyszczenia przy wejściu do tych lokali.
5. Udostępniać zajmowane lokale i pomieszczenia do czynności przeglądu technicznego w tym (przeglądu kominiarskiego, przeglądu szczelności instalacji gazowej) remontu, usunięcia awarii, odczytów wodomierzy oraz koniecznych kontroli przez upoważnionych przedstawicieli Spółdzielni, Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, itp.
6. Informować natychmiastowo Spółdzielnię o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
7. Terminowo wносить opłaty za mieszkanie i lokale.
8. Wykonywać wszelkie zalecenia wynikające z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te mieszczą się w zakresie napraw i konserwacji do jakich zobowiązany jest użytkownik lokalu.
9. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia mieszkania lub lokalu, mieszkańcy są zobowiązani do przeprowadzenia dezynsekcji swoich pomieszczeń we własnym zakresie.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że, byłoby to związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu, niezgodnie z jego przeznaczeniem.
11. Na wykonanie w lokalu prac dodatkowych, podnoszących standard, a związanych z pracami remontowymi wymagana jest pisemna zgoda Spółdzielni.
12. W przypadku montażu szczelnej stolarki okiennej i drzwiowej (w tym drzwi do łazienki) należy bezwzględnie zapewnić właściwą infiltrację powietrza zewnętrznego w celu właściwej wentylacji lokalu i uniknięcia wzrostu wilgotności pomieszczeń.
13. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych o ile nie powoduje zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców
14. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
 - a/ przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych
 - b/ przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie
 - c/ przestrzegania obowiązkowych przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do podjętych uchwał Rady Miasta Krakowa
 - d/ wyprowadzania psów na smyczy oraz w kagańcu psów dużych i agresywnych
 - e/ niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta
 - f/ niedopuszczenia do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych
 - g/ niedopuszczalne jest trzymanie na balkonach, loggiach ujadających psów
15. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie w administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
16. Wynoszenia i segregacji śmieci do odpowiednich oznakowanych pojemników, oraz odpadów wielkogabarytowych w dni ustalone przez MPO.

17. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są zabezpieczyć lokal przed utratą ciepła na okres zimy oraz zamknąć okienka piwniczne znajdujące się w użytkowanej piwnicy pozostawiając otwarte nawietrzniki powietrza.
18. Na zainstalowanie światła w komórce piwnicznej należy uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni i ponieść związane z tym opłaty.

§ 6

VI. Zasady Porządku Domowego

Zabrania się mieszkańcom:

1. Wyrzucania i wylewania czegokolwiek przez okna i balkony, jak również stawianie w oknach lub ich okolicach jakichkolwiek rzeczy, które mogłyby wypaść i zagrozić bezpieczeństwu innym użytkownikom budynku i otoczenia.
2. Wrzucania do zsypów przedmiotów powodujących ich zapchanie lub zapalenie, oraz wylewania jakiejkolwiek substancji do zsypów.
3. Samowolnego instalowania anten i innych urządzeń na dachach, w miejscach wspólnego użytku, jak również wchodzenia na dachy budynków.
4. Wrzucania do muszli klozetowych, śmieci, waty, szmat i innych odpadów powodujących zatkanie rur kanalizacyjnych. W przypadku ich zatkania, kosztami powstałych szkód, zostaną solidarnie obciążeni użytkownicy temu winni.
5. Z dźwigów należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją, zabrania się przewożenia w kabinie przedmiotów mogących spowodować uszkodzenie dźwigu lub narazić na bezpieczeństwo osób korzystających z dźwigu.
6. W lokalach i budynkach, oraz na terenie mienia Spółdzielni zabrania się hodowli zwierząt i ptactwa. Nie wolno karmić ptaków na balkonach, parapetach okiennych oraz trawnikach.
7. Zabrania się zajmowania i użytkowania wszelkich pomieszczeń, w których znajdują się przyłącza instalacyjne, a w szczególności przyłącza gazu, co, wody, itp.
8. Dokonywania samowolnych nasadzeń drzew i krzewów oraz przycinki, a kosztami mogą być obciążone osoby dokonujące tych czynności.
9. Zabrania się montażu w kuchniach okapów kuchennych z mechanicznym wyciągiem oparów.
10. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia papierosów w pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, windach i na klatkach schodowych.
11. Garażowania motocykli, skuterów i motorynek w mieszkaniach, na korytarzach, balkonach, piwnicach i wiatrołapach.
12. Zabrania się wyrzucania do pojemników na nieczystości stałe materiałów niebezpiecznych podlegających utylizacji np. opon, akumulatorów, materiałów ropopochodnych, kwasów i innych trujących związków chemicznych.
13. Przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
14. W piwnicach i pomieszczeniach zabronione jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej, bez uzyskania zezwolenia Spółdzielni.

15. Zabrania się czyszczenia obuwia, wózków dziecięcych, rowerów i czesania psów na klatkach schodowych i korytarzach oraz trzepania wycieraczek i worków od odkurzaczy.
16. Zabrania się montowania suszarek do bielizny poza obrysem budynku w tym także poza obrysem balkonów i loggii.
17. Zabrania się parkowania samochodów oraz przyczep kempingowych, towarowych i innych na trawnikach, miejscach dla inwalidów oraz chodnikach uniemożliwiając przejście pieszym oraz dostęp do budynku, a w szczególności dojazdów do altan śmietnikowych i pomieszczeń zsypów.
18. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń, reklam, szyldów i informacji bez zgody Spółdzielni.
19. Zabrania się montażu skrzynek i doniczek do kwiatów na zewnątrz balkonów i parapetów okiennych.
20. Zabrania się dokonywania napraw i mycia samochodów na terenie parkingów.
21. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych i automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych.
22. Stanowczo zabrania się malowania ścian i graffiti-koszty ich usunięcia obciążają daną nieruchomość.
23. Zabrania się wystawiania na klatkę schodową, śmieci, obuwia, itp.
24. Zabrania się malowania ścian przyległych do drzwi na klatce schodowej, na kolor inny niż kolor klatki schodowej, a w przypadku wymiany drzwi przywrócenia kolorystyki stanu pierwotnego.
25. W przypadku malowania logii i balkonów, kolor ma być zgodny z kolorystyką budynku (Regulamin określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Spółdzielni §5 pkt1)

§ 7

VII. Podstawowe Normy Współżycia Społecznego Mieszkańców

1. Na terenie budynku mieszkalnego i w jego otoczeniu obowiązuje bezwzględna cisza nocna w godz 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tym czasie zabrania się wykonywania jakichkolwiek robót remontowych oraz urządzania imprez powodujących zakłócanie spokoju innym mieszkańcom.
2. Materiały używane do remontu lokali mieszkalnych należy gromadzić w miejscach uzgodnionych z administracją Spółdzielni. Materiały odpadowe i gruz winny być umieszczane w workach i usuwane własnym transportem remontującego.
3. Odpady wielkogabarytowe należy składać przy altanach śmietnikowych w terminach określonych przez MPO /strona internetowa/.
4. Użytkowanie pojazdów mechanicznych w otoczeniu budynków nie może zakłócać spokoju i bezpieczeństwa mieszkańców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.

5. Suszarnie i wózkownie są przeznaczone do korzystania przez wszystkich mieszkańców danej klatki schodowej. Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy pozostawione w tych pomieszczeniach.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach oraz mycie posadzek musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
7. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
8. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk, a także śpiewanie nie może zakłócać spokoju lokatorów.
9. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego, jak bieżni, hantli, skakanek itp nie może zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom.
10. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu, a mieszkanie pozostawić pod opieką rodziny lub sąsiadów.
11. Zabudowa loggii albo balkonu , okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz, daszków oraz klimatyzatorów może być dokonywana tylko za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

§ 8

VIII. Postanowienia w zakresie Bezpieczeństwa Przeciwpozarowego

1. Na korytarzach i klatkach schodowych oraz korytarzach piwnicznych nie wolno ustawiać mebli oraz innych przedmiotów utrudniających poruszanie się w tym rowerów i wózków dziecięcych.
2. W pomieszczeniach przynależnych, w lokalach mieszkalnych, balkonach i loggiach w obrębie budynku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, cuchnących, butli gazowych oraz innych rzeczy stwarzających zagrożenie pożarowe.
3. Na balkonach i loggiach zabrania się korzystania z urządzeń grillujących i im podobnych.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach jak i palenia tytoniu w bramach, klatkach schodowych, windach i piwnicach jest zabronione.
5. Nie wolno montować krat i przegród na klatce schodowej oddzielającej część korytarza od reszty klatki schodowej, a samowolne wykonanie musi być zdemonstrowane w terminie określonym przez Spółdzielnię. W przypadku nie wykonania tych zaleceń, Spółdzielnia zdemonstrowe kraty i przegrody we własnym zakresie , a kosztami obciąży daną nieruchomość.
6. Stosować się do instrukcji p-poż.
7. Zabrania się blokowania dróg pożarowych i ewakuacyjnych oraz dojść do klatek schodowych.
8. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.

IX. Postanowienia końcowe

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. W ramach wzajemnej pomocy bardzo ważne jest zwracanie uwagi na pomoc osobom starszym, niepełnosprawnym - szczególnie w poruszaniu się po terenie nieruchomości.
3. Użytkownicy lokali ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania niniejszego regulaminu.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim. powstałe z winy użytkowników lokalu, obciążają właściciela lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu.
5. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, Spółdzielnia przysługuje prawo do zastosowania sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 81 w dniu 16.09.2014r. i obowiązuje od dnia 16.09.2014
Z dniem obowiązywania traci moc dotychczasowy obowiązujący regulamin

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Peszkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Anna Sękara