

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**

## **w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj Zaborze” w Krakowie**

### **Postanowienia ogólne**

- 1.1. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj Zaborze” w Krakowie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
- 1.2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązane są wszystkie osoby zajmujące lokale mieszkalne.
- 1.3. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.
  
- 2.1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
- 2.2. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 2.1. postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.
- 2.3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych i dźwigów, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

### **Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.**

- 3.1. Osoba zajmująca lokal obowiązana jest utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali .
- 3.2. Osoba zajmująca lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, obowiązana jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 3.2.1. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 3.2.2. kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 3.2.3. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

- 4.1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba zajmująca lokal obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
- 4.2. Jeżeli osoba zajmująca lokal jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
- 4.3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
  
- 5.1. Balkony i parapety okien powinny być utrzymywane w czystości.  
Zabrania się :
  - hodowli zwierząt na balkonach i loggiach,
  - dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach oraz parapetach i daszkach.
- 5.2. Skrzynki i doniczki na kwiaty na parapetach i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem oraz zalewaniem balkonów poniżej
- 5.3. Zabrania się korzystania z grilla na balkonach i loggiach.
- 5.4. Zabrania się umieszczania na balkonach siatek, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach.
- 5.5. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
  
- 6.1. Piwnice, komórki lokatorskie itp. pomieszczenia osoby zajmujące lokal obowiązani są użytkować zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zabronione jest wykorzystywanie tych pomieszczeń do celów mieszkalnych.
- 6.2. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej, bez uzyskania zezwolenia Spółdzielni.
- 6.3. W korytarzach piwnicznych i komórkach lokatorskich zabronione jest hodowanie zwierząt.
- 6.4. Urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicy (wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.), osoba zajmująca pomieszczenie obowiązana jest chronić przed uszkodzeniem oraz udostępniać osobom upoważnionym przez Spółdzielnię lub pracownikom zakładów wodociągowych, ciepłowniczych, gazowni itp.
- 6.5. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

### **Utrzymywanie czystości i porządku na terenie posesji.**

- 7.1. Osoby zajmujące lokal obowiązane są do dbałości o budynek i jego otoczenie, chronienia ich przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych osób zajmujących lokal.

- 7.2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> i w tych godzinach nie wolno używać żadnych urządzeń w sposób mogący zakłócić sen innych osób zajmujących lokal ani też w inny sposób wywoływać hałasu mogącego zakłócić sen i wypoczynek pozostałych osób zajmujących lokal (poprzez np. głośną grę na instrumentach muzycznych, głośny śpiew, uporczywe szczekanie psa).
- 7.3. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
- 7.4. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas, dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
  
- 8.1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie „zwierząt domowych” – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt /t.j. z 2003 r., Dz.U. Nr 106, poz. 1002/ – o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócenia spokoju osobom zajmującym lokal.
- 8.2. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych.
- 8.3. Posiadacze psów i kotów obowiązani są do:
  - 8.3.1. przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie.
  - 8.3.2. wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
  - 8.3.3. niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy a także piaskownic i placów zabaw dla dzieci,
  - 8.3.4. niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji.
  
- 9.1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych (parkingi) i nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców.
- 9.2. Ustawianie pojazdów na terenie posesji niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie) jest zabronione.
- 9.3. Mycie pojazdów samochodowych winno się odbywać w miejscach do tego przeznaczonych.
  
- 10.1. Osoby zajmujące lokal obowiązani są do:
  - 10.1.1. zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, hollach, windach, korytarzach piwnicznych, innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku,
  - 10.1.2. zamykania bram do klatek schodowych, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, gaszenia światła w piwnicach,
  - 10.1.3. wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do zsyków lub pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia,
- 10.2. Po remoncie lokalu, osoba zajmująca lokal obowiązana jest do usunięcia gruzu na swój koszt, w sposób uzgodniony z administratorem budynku.

- 11.1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, hollach, windach, korytarzach piwnicznych, suszarniach) zabronione jest:
  - 11.1.1. spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i środków odurzających,
  - 11.1.2. palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
  - 11.1.3. gromadzenie się osób, w szczególności w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający osobom zajmującym lokal poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
- 11.2. Zakaz ustanowiony w punkcie 11.1.3. regulaminu nie obejmuje sytuacji krótkotrwałego spotkania grupy osób zajmujących lokale, pod warunkiem, że nie jest jednocześnie naruszany zakaz ustanowiony w punktach 11.1.1. lub 11.1.2. regulaminu.
- 12.1. Zabronione jest:
  - 12.1.1. odprowadzanie (wlewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
  - 12.1.2. wrzucanie do zsyków gruzu, szmat, kartonów oraz innych przedmiotów, których wielkość lub inne właściwości fizyczne mogłyby spowodować zatkanie lub uszkodzenie zsyków,
  - 12.1.3. wrzucanie gruzu i innych odpadów powstałych w trakcie remontu do przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych),
  - 12.1.4. dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
  - 12.1.5. wykonywanie przez osoby zajmujące lokal czynności powodujących dewastację substancji budynku,
  - 12.1.6. blokowanie bram wejściowych, drzwi do wind i do holli oraz wyłączników oświetlenia na klatkach schodowych i hollach,
  - 12.1.7. otwieranie domofonem drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, których osoba zajmująca lokal nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,
  - 12.1.8. zanieczyszczanie części wspólnych budynku i posesji,
  - 12.1.9. pisanie i drapanie po ścianach itp,
  - 12.1.10. malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku albo ścian zewnętrznych budynku (balkonów, loggii) bez zgody Spółdzielni,
  - 12.1.11. mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów, bez zezwolenia Spółdzielni,
  - 12.1.12. odprowadzanie z lokalu do części wspólnej budynku uciążliwych zapachów, oparów lub dymów – poprzez otwieranie drzwi wejściowych do lokalu.

### **Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji.**

- 13.1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji osoby zajmujące lokal obowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego.

- 13.2. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiach):
- materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
  - pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
  - środków żrących lub cuchnących,
- 13.3. Nie wolno:
- zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
  - zamykać i blokować drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych,
  - Przechowywać prywatnych przedmiotów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
- W przypadku nie dostosowania się do powyższego, Spółdzielnia na koszt osoby zajmującej lokal przywróci właściwy stan techniczny zgodny z obowiązującymi przepisami.
- 13.4. Zabrania się osobom zajmującym lokal dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
- 13.5. Zabrania się użytkowania dźwigów niezgodnie z przeznaczeniem.

### **Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych.**

- 14.1. Zabudowa lub okratowanie loggii albo balkonu, a także zmiany formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji, dopuszczalne są wyłącznie po otrzymaniu przez osobę zajmującą lokal zgody odpowiedniego organu nadzoru budowlanego i po akceptacji przez Spółdzielnię.
- 14.2. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej i gazowej przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku ( np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem ).
- 14.3. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacjach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku, dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.
- 14.4. W celu indywidualnego rozliczania zużycia wody w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni regulamin rozliczania kosztów, montaż wodomierzy w lokalach może być wykonywany za zgodą Spółdzielni i przez upoważnionych wykonawców oraz powinien być zgłoszony do odbioru Spółdzielni.
- 14.5. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Spółdzielni, według zasad określonych przez jej służby techniczne.
- 14.6. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, telefonicznej) oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.

## **Informowanie Spółdzielni.**

- 15.1. Osoba zajmująca lokal obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (zwiększenie liczby osób korzystających z lokalu).
- 15.2. Osoba zajmująca lokal obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu (np. narodziny, zgony, rozwody, zameldowania i wymeldowania).
- 15.3. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, osoba zajmująca lokal obowiązana jest zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

## **Odpowiedzialność**

- 16.1. Uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez osoby zajmujące lokal może spowodować ukaranie osób odpowiedzialnych na podstawie przepisów Kodeksu wykroczeń.
- 16.2. Niezależnie od odpowiedzialności karnej, osoba zajmująca lokal jest zobowiązana do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód wyrządzonych z jej winy.
- 16.3. Osoba zajmująca lokal odpowiada również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie z nim zamieszkałych.
- 16.4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą ich rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszenie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.
- 16.5. W przypadku poważnego lub uporczywego naruszania spokoju lub porządku domowego, niszczenia zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia Spółdzielni, Członek Spółdzielni może zostać wykluczony ze Spółdzielni i eksmitowany z lokalu.
- 16.6. Jeżeli postępowania opisanego w punkcie 16.5. regulaminu dopuszcza się właściciel lokalu, Rada Nadzorcza Spółdzielni może podjąć uchwałę o sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
- 16.7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane naruszeniem niniejszego regulaminu.

**Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 177/2006r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj - Zaborze” w dniu 24.10.2006r.**

**Równocześnie z tym dniem traci moc Regulamin Porządku Domowego uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/96 z dnia 24.09.1996r.**