

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie

## Postanowienia ogólne

- 1.1. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych oraz na terenach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
- 1.2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są:
  - 1.2.1. **„lokatorzy”** – przez których należy rozumieć osoby posiadające tytuł prawny do zajmowania lokalu, jak: zamieszkali Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie należący do Spółdzielni, najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych,
  - 1.2.2. **„mieszkańcy”** – przez których należy rozumieć Lokatorów oraz osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem Lokatorów, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z Lokatorem, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu.
- 1.3. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych położonych poza obrębem budynków mieszkalnych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.
  - 2.1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi statutową 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 małoletnią 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. Lokator obowiązany jest utrzymywać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali – między innymi poprzez:
  - 3.1.1. odnawianie (malowanie) ścian, sufitów, lamperii, grzejników oraz stolarki drzwi i okien,
  - 3.1.2. wymianę lub naprawę niesprawnych urządzeń techniczno – sanitarnych, jak: piece gazowe łazienkowe, termy, kuchenki gazowe, zlewozmywaki, baterie itp.,
  - 3.1.3. usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych (syfonów, kratek ściekowych) w obrębie lokalu (poza pionami głównymi).
- 3.2. Lokator, po wcześniejszym uzgodnieniu z nim terminu, powinien 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 zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, lokator obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
- 4.2. Jeżeli lokator jest nieobecny 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 w szczególności:
- hodowli zwierząt na balkonach i loggiach,
  - dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach oraz parapetach i daszkach.
  - Strzepywania popiołu z papierosów oraz wyrzucania niedopałków papierosów z balkonów i loggii.
- 5.2. Skrzynki i doniczki na kwiaty na parapetach i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
- 5.3. Na balkonach i loggiach zabrania się korzystania z grilla oraz odpalania materiałów pirotechnicznych.
- 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 mieszkańcy 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 piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest hodowanie i przechowywanie zwierząt.
- 6.4. Urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicy (wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.), Lokator obowiązany 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. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „posesją”, chronienia ich przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
- 7.2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 i w tych godzinach nie wolno używać żadnych urządzeń w sposób mogący zakłócić sen innych mieszkańców ani też w inny sposób wywoływać hałasu mogącego zakłócić sen i wypoczynek pozostałych mieszkańców (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 8.00 do 20.00.
- 7.4. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas, dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.
  
- 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 mieszkańców.
- 8.2. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych.
- 8.3. Posiadacze psów zaliczonych do rasy uznawanej za agresywną, obowiązani są przedłożyć w Biurze Spółdzielni zezwolenie właściwego organu Urzędu Miasta Krakowa na utrzymywanie takiego psa. W przypadku wątpliwości, czy pies utrzymywany w lokalu nie należy do rasy uznawanej za agresywną, jego posiadacz obowiązany jest na wezwanie Spółdzielni przedłożyć zaświadczenie związku kynologicznego. Nie zastosowanie się do powyższych zapisów spowoduje zawiadomienie przez Spółdzielnię organów ścigania.
- 8.4. Posiadacze psów i kotów obowiązani są do:
  - 8.4.1 przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wścieklicznie. Na wezwanie Spółdzielni posiadacz psa lub kota obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o szczepieniu zwierzęcia,
  - 8.4.2 wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,

8.4.3 niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy a także piaskownic i placów zabaw dla dzieci,

8.4.4 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.

9.4. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t, ( np. autobusów, ciągników rolniczych, pojazdów specjalnych, przyczep (naczep) ciężarowych oraz przyczep campingowych ).

9.5. Przypomina się użytkownikom pojazdów o obowiązku ograniczenia prędkości poruszania się pojazdów na terenie posesji i drogach dojazdowych do 20 km/godz. oraz zachowaniu szczególnej ostrożności w strefie zamieszkania.

10.1. Mieszkańcy obowiązani są do:

10.1.1. zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, hallach, 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 zsypów lub pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniowiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia,

10.2. Po remoncie lokalu, Lokator obowiązany jest do usunięcia gruzu na swój koszt, w sposób uzgodniony z administratorem budynku.

- 11.1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, hallach, 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. przebywanie (nocowanie) osób nie zamieszkałych w budynku,
  - 11.1.4. gromadzenie się osób, w szczególności w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
- 11.2. Zakaz ustanowiony w punkcie 11.1.4. regulaminu nie obejmuje sytuacji krótkotrwałego spotkania grupy mieszkańców, pod warunkiem, że nie jest jednocześnie naruszany zakaz ustanowiony w punktach 11.1.1. lub 11.1.2. regulaminu.
- 11.3. Zakaz ustanowiony w punkcie 11.1.4. regulaminu nie dotyczy też przypadków, gdy cel zgromadzenia wynika z postanowień Statutu Spółdzielni albo służy realizacji praw podmiotowych Członków Spółdzielni lub właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
- 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 mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek w lokalach lub posadzki na klatkach schodowych,
  - 12.1.6. blokowanie bram wejściowych, drzwi do wind i do halli oraz wyłączników oświetlenia na klatkach schodowych i hallach,

- 12.1.7. otwieranie domofonem drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, których mieszkańiec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,
- 12.1.8. zakłócanie ciszy nocnej i spokoju innych mieszkańców,
- 12.1.9. zanieczyszczanie części wspólnych budynku i posesji,
- 12.1.10. pisanie i drapanie po ścianach itp,
- 12.1.11. malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku albo ścian zewnętrznych budynku (balkonów, loggii) bez zgody Spółdzielni,
- 12.1.12. mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów, bez zezwolenia Spółdzielni,
- 12.1.13. odprowadzanie z lokalu do części wspólnej budynku uciążliwych zapachów, oparów lub dymów – poprzez otwieranie drzwi wejściowych do lokalu.

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

- 13.1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy obowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (których adresy i telefony podane są na okładkach książeczek czynszowych).
- 13.2. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiiach):
  - 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 halli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
  - zamykać i blokować drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych.W przypadku nie dostosowania się do powyższego, Spółdzielnia na koszt Lokatora przywróci właściwy stan techniczny zgodny z obowiązującymi przepisami.

- 13.4. Zabrania się mieszkańcom 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 Lokatora 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. 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. Lokator obowiązany 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. Lokator obowiązany 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, Lokator obowiązany 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 mieszkańców może spowodować ukaranie osób odpowiedzialnych na podstawie przepisów Kodeksu wykroczeń.
- 16.2. Niezależnie od odpowiedzialności karnej, Lokator jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód wyrządzonych z jego winy.
- 16.3. Lokator 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.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 24/2004 Rady Nadzorczej SM „Kurdwanów Nowy” w dn. 12.03.2004 r. i obowiązuje wraz ze zmianami wprowadzonymi przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2/2013 r. z dnia 24.01.2013 r.