

Regulamin porządku domowego

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w Krakowie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w Krakowie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązane są wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali mieszkalnych oraz zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
3. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

§ 2

1. Osoby posiadające tytuły prawne do lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego ponoszą odpowiedzialność za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajmują lub oddali do używania oraz za przestrzeganie przez te osoby postanowień niniejszego regulaminu.
2. 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.

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

§ 3

1. Osoby posiadające tytuły prawne do lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego w budynkach Spółdzielni obowiązane są utrzymywać lokale w należytych stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zapisami Statutu określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Osoby zajmujące lokale, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, obowiązane są udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 1. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 2. kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
 3. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.

§ 4

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba zajmująca lokal obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
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.
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.
4. Z czynności opisanych w ust. 2 i 3 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
1. Skrzynki i doniczki na kwiaty na parapetach i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem oraz zalewaniem balkonów poniżej.
 2. Zabrania się korzystania z grilla na balkonach i loggiach.
 3. 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.
 4. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 6

1. Piwnice, komórki lokatorskie itp. pomieszczenia osoby zajmujące lokal obowiązane są użytkować zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zabronione jest wykorzystywanie tych pomieszczeń do celów mieszkalnych.
2. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej, bez uzyskania zezwolenia Spółdzielni.
3. W korytarzach piwnicznych i komórkach lokatorskich zabronione jest hodowanie zwierząt.
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.
5. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

III. Utrzymywanie czystości i porządku na terenie posesji.

§ 7

1. Osoby zamieszkujące w budynku powinny dbać o jego wygląd i otoczenie. Chronić przed dewastacją i zakłócaniem spokoju innym osobom zajmującym lokale mieszkalne.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tych godzinach nie wolno używać żadnych urządzeń mogących zakłócić sen innych osób zajmujących sąsiednie lokale mieszkalne, ani też w inny sposób wywoływać hałasu mogącego zakłócić sen i wypoczynek pozostałych osób zamieszkujących w budynku (poprzez np. głośną grę na instrumentach muzycznych, głośny śpiew, uporczywe szczekanie psa)
3. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
4. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas, dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.

§ 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 z późn. zmianami) – o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócenia spokoju osobom zamieszkującym w bliskim sąsiedztwie.
2. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych.

3. Posiadacze psów i kotów obowiązani są do:
 1. wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
 2. niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, a także piaskownic i placów zabaw dla dzieci,
 3. 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.
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.
3. Mycie pojazdów samochodowych winno się odbywać w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 10

Osoby zajmujące lokal obowiązane są do:

1. zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, hollach, windach, korytarzach piwnicznych, innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku,
2. zamykania bram do klatek schodowych, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, gaszenia światła w piwnicach,
3. wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do zsyków lub pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec obowiązany jest do ich uprzątnięcia,
4. 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:
 1. spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i środków odurzających,
 2. palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych
 3. gromadzenie się osób, w szczególności w sposób zakłócający spój i porządek lub utrudniający poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 nie obejmuje sytuacji krótkotrwałego spotkania grupy osób zajmujących lokale w budynku, pod warunkiem, że nie jest jednocześnie naruszany zakaz określony w ust. 1 pkt 1 i/lub 2 regulaminu.

§ 12

Zabronione jest:

1. odprowadzanie (wlewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
2. wrzucanie do zsyków gruzu, szmat, kartonów oraz innych przedmiotów, których wielkość lub inne właściwości fizyczne mogłyby spowodować zatkanie lub uszkodzenie zsyków,
3. wrzucanie gruzu i innych odpadów powstałych w trakcie remontu do przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych),
4. dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
5. wykonywanie przez osoby zajmujące lokal czynności powodujących dewastację substancji budynku,

6. blokowanie bram wejściowych, drzwi do wind i do holli oraz wyłączników oświetlenia na klatkach schodowych i hollach,
7. otwieranie domofonem drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, których osoba zajmująca lokal nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,
8. zanieczyszczanie części wspólnych budynku i posesji,
9. pisanie i drapanie po ścianach itp,
10. malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku albo ścian zewnętrznych budynku (balkonów, loggii) bez zgody Spółdzielni,
11. mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów, bez zezwolenia Spółdzielni,
12. odprowadzanie z lokalu do części wspólnej budynku uciążliwych zapachów, oparów lub dymów – poprzez otwieranie drzwi wejściowych do lokalu.

IV. 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.
2. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiiach):
 1. materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 2. pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
 3. środków żrących lub cuchnących,
3. Nie wolno:
 1. zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
 2. zamykać i blokować drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych,
 3. Przechowywać prywatnych przedmiotów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
4. W przypadku nie dostosowania się do powyższego, Spółdzielnia na koszt osoby zajmującej lokal przywróci właściwy stan techniczny zgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 14

1. Zabrania się dokonywania zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
2. Zabrania się użytkowania dźwigów niezgodnie z przeznaczeniem.

V. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych.

§ 15

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.
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).
3. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych) oraz innych urządzeń (np. klimatyzacyjnych) 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.

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.
5. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Spółdzielni, według zasad określonych przez jej służby techniczne.
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.

VI. Informowanie Spółdzielni.

§ 16

Osoby posiadające tytuły prawne do lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o ilości osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni oraz o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokalu i osób zamieszkujących w lokalu, a w szczególności o zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu (np. narodziny, zgon, rozwody, zameldowania i wymeldowania).

VII. Odpowiedzialność

§ 17

1. Uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez osoby zajmujące lokale może spowodować ukaranie osób odpowiedzialnych na podstawie przepisów Kodeksu wykroczeń.
2. Niezależnie od odpowiedzialności karnej, osoba zajmująca lokal jest zobowiązana do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód wyrządzonych z jej winy.
3. Osoba zajmująca lokal odpowiada również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie z nim zamieszkałych.
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.
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.
6. Jeżeli postępowania opisanego w ust. 5 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.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane naruszeniem postanowień niniejszego regulaminu.

§ 18

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” Uchwałą Nr 184/2007r z dnia 22 października 2007r.