

## **R E G U L A M I N**

### **porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota-Dąbie" w Krakowie.**

opracowany na podstawie § 90 ust.1. pkt. 14 Statutu S. M. "Wspólnota –Dąbie"

#### **I. Postanowienia ogólne.**

##### § 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, porządku i estetyki budynków i ich otoczenia oraz określenie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w budynkach wielorodzinnych.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych oraz na terenach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota – Dąbie” w Krakowie, zwanej dalej „Spółdzielnią”
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są:
  - „użytkownicy” – przez których należy rozumieć osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak: zamieszkali członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, najemcy lokali mieszkalnych lub użytkowych,
  - „mieszkańcy” - przez których należy rozumieć użytkowników oraz osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem użytkowników, jak współmałżonkowie i inni członkowie rodzin,
  - Spółdzielnia – w zakresie utrzymania porządku o którym mowa w § 2 i 3.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych położonych w obrębie lub poza obrębem budynków mieszkalnych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

#### **II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania porządku.**

##### § 2.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) utrzymanie w należyłym stanie sanitarno – porządkowym pomieszczeń wspólnych budynku ( tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni, wózków, kabin dźwigowych, komór zsypanych, altan śmietnikowych) oraz otoczenia budynków,
- 2) zapewnienie wywozu nieczystości ,
- 3) wyposażenie nieruchomości w urządzenia niezbędne do utrzymania porządku i czystości, jak śmietniki, trzepak i itp.;
- 4) wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych i nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej;
- 5) zatrudnienie gospodarza domu i wyposażenie go w odpowiednie narzędzia pracy i sprzęt lub zawarcie umowy z firmą świadczącą usługi sprzątnięcia nieruchomości,
- 6) zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram wejściowych do budynku
- 7) oznaczanie nieruchomości numerem i nazwą ulicy, oświetlonym w porze nocnej,
- 8) wywieszanie w łatwo dostępnym miejscu:

- tablicy ogłoszeniowej zawierającej:
  - a) informację o godzinach przyjęć interesantów w Spółdzielni,
  - b) informację o telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego, gazowego, elektrowni, dźwigowego, MPWiK, MPEC, pogotowia awaryjnego i innych służb Spółdzielni,
  - c) miejsce na ogłoszenia Spółdzielni adresowane do użytkowników lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym,
- instrukcji o ochronie przeciwpożarowej,
- wyciągu z regulaminu porządku domowego,
- 9) wykonywanie czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 10) wywieszanie flag z okazji świąt lub uroczystości państwowych.

### **III. Obowiązki gospodarza domu lub firmy sprzątającej.**

#### § 3.

Do obowiązków gospodarza domu lub firmy sprzątającej należy:

- 1) sprzątanie klatek schodowych, korytarzy, kabin dźwigowych,
- 2) w okresie opadów śniegu i roztopów oczyszczanie chodników i ulic ze śniegu, usuwanie śliskości przez posypywanie piaskiem,
- 3) utrzymywanie czystości zsypów, śmietników, korytarzy piwnicznych, suszarni,
- 5) mycie w miarę potrzeb bram oraz drzwi wejściowych klatek schodowych,
- 6) mycie raz na dwa miesiące okien i lamperii na klatkach schodowych budynku,
- 7) utrzymywanie czystości na zieleńcach,
- 8) bezzwłoczne powiadamianie pracowników administracji, lub właściwych służb technicznych o dostrzeżonych uszkodzeniach albo wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych,
- 9) zawiadamianie administracji budynków o rażącym lub uporczywym naruszeniu przez mieszkańców niniejszego regulaminu;

### **IV. Obowiązki użytkowników dotyczące korzystania z lokali oraz pomieszczeń wspólnych.**

#### § 4.

Do obowiązków użytkowników lokali należy:

1. użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
2. utrzymywanie lokalu i pomieszczeń przynależnych w należyтым stanie technicznym – zgodnie z obowiązującym regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale w S. M. „Wspólnota-Dąbie”,
3. utrzymywanie w należyтым stanie sanitarnym i porządkowym lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnic, itp.),

4. powiadomienie Spółdzielni lub pogotowia awaryjnego o uszkodzeniach instalacji w zajmowanym lokalu.( Wykaz telefonów podany jest na tablicy ogłoszeń w budynku i na okładkach książeczek czynszowych),
5. udostępnienie lokalu i pomieszczeń przynależnych w dniach i godzinach uprzednio ustalonych przez Spółdzielnię celem przeprowadzenia okresowych przeglądów, remontu lub usunięcia awarii,
6. zgłaszanie na bieżąco do Spółdzielni wszelkich zmian w ruchu dot. ilości osób zamieszkałych w lokalu,
7. należyte zabezpieczenie skrzynek i doniczek na kwiaty na parapetach, balkonach i loggiach. Podlewanie kwiatów winno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.
8. przestrzeganie ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> w szczególności przez:
  - nie korzystanie ze zsyków na śmieci,
  - nie używanie urządzeń o napędzie mechanicznym z wyjątkiem wind,
  - wyciszeniu odbiorników radiowo-telewizyjnych
  - nie zakłócaniu spokoju sąsiadów poprzez głośne rozmowy, głośną grę na instrumentach muzycznych, śpiewy, krzyki, trzaskanie drzwiami, itp.

## § 5

### **V. Zabrania się:**

1. manipulowania:
  - w złączach, wyłącznikach i innych urządzeniach elektrycznych znajdujących się na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnych budynku,
  - zaworami centralnymi ogrzewania,
  - zaworami gazowymi i wodnymi,
2. blokowania przycisków czasowego oświetlenia klatek schodowych,
3. zastawiania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych przedmiotami blokującymi przejście,
4. dokonywania przeróbek w lokalu polegających na przebudowie lub rozbiórce ścianek działowych, zmianie instalacji wewnętrznych, wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń,
5. instalowania anten telewizyjnych, radiowych i innych na budynku bez pisemnej zgody Spółdzielni,
6. wrzucania do zsyków gruzu, szmat, kartonów oraz innych przedmiotów, których wielkość mogłaby spowodować uszkodzenie lub unieruchomienia urządzeń zsykowych,
7. odprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ, jak np. śmieci, kości, szmaty, środki żywnościowe, artykuły sanitarne,
8. składowania gruzu i sprzętów po remoncie lokalu w śmietnikach lub obok śmietników – rzeczy te należy wywieźć we własnym zakresie,
9. przetrzymywania ptactwa i zwierząt w piwnicach i korytarzach piwnicznych oraz na balkonach i loggiach,
10. dokarmiania ptactwa na parapetach okien oraz na balkonach i przed budynkami,

11. suszenia mokrej bielizny na zieleńcach, rozwieszania na drzewach sznurów na bieliznę,
12. instalowania w piwnicach urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem, a także wykonywania dodatkowej instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni,
13. zajmowania pomieszczeń wspólnych bez wiedzy i zgody Spółdzielni,
14. palenia tytoniu na klatkach schodowych, w kabinach wind oraz używanie otwartego ognia w piwnicach,
15. trzepania dywanów, chodników itp. w oknach, na balkonach budynków, loggiach,
16. wyrzucania odpadów w tym resztek żywnościowych i śmieci przez okna i balkony,
17. zaśmiecania pomieszczeń wspólnych budynku i terenów zielonych oraz niszczenia mienia spółdzielczego,
18. zastawiania pojazdami drogi do śmietników, garaży oraz ustawiania pojazdów w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom uprzywilejowanym,
19. przechowywania motocykli i skuterów w klatkach schodowych i w piwnicach,
20. przechowywania w piwnicach materiałów pędnych, łatwopalnych, żrących i cuchnących,
21. wjeżdżania samochodami osobowymi i dostawczymi na chodniki prowadzące wprost do budynków lub pod bramy wejściowe do budynków.

#### § 6

Wykonywanie hałaśliwych prac w lokalach dopuszczalne jest w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, również w tych godzinach jest możliwe korzystanie z trzepaków (z wyjątkiem niedziel i świąt).

#### § 7

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

#### § 8

Zabudowa lub okratowanie loggii, balkonu lub okien lokalu, a także zmiana formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji, dopuszczalne są wyłącznie po otrzymaniu przez użytkownika zgody odpowiedniego organu nadzoru budowlanego i po akceptacji Spółdzielni.

#### § 9

W lokalach dozwolone jest posiadanie zwierząt domowych, o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju innym użytkownikom lokali.

Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych.

Właściciele psów i kotów obowiązani są do:

- przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie,
- wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
- niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, kabin dźwigowych, korytarzy,
- niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w budynku, jak również na zewnątrz (tj. chodniki, zieleńce, drogi)

## **VII. Zasady użytkowania pomieszczeń wspólnych**

### § 10

1. Z pomieszczeń wspólnych mają prawo korzystać użytkownicy na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Do zasad użytkowania pomieszczeń wspólnych § 5 i 6 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.

### § 11

1. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie w celu suszenie bielizny.
2. Do każdej suszarni ma być jeden komplet kluczy, który znajduje się:
  - u „opiekuna suszarni” danej klatki budynku lub budynku,
  - w Dziale Administracji Spółdzielni, jeżeli nie ma „opiekuna suszarni”.
3. „Opiekun suszarni” udostępnia każdorazowo klucze do suszarni, zainteresowanym użytkownikom. Użytkownik korzystający z suszarni powinien pozostawić ją w należyłym stanie sanitarno-porządkowym.
4. W przypadku, gdy klucze do suszarni przekazuje użytkownikowi Dział Administracji, fakt ten odnotowywany jest w rejestrze.

### § 12

1. Wózkownie przeznaczone są wyłącznie w celu przechowywania wózków dziecięcych, inwalidzkich, rowerów i sanek.
2. Przydzielenie wózkowni następuje w formie pisemnej na wniosek użytkownika lokalu, złożony w administracji Spółdzielni.
3. Użytkownik korzystający z wózkowni powinien własnym staraniem dorobić komplet kluczy, powiadamiając o tym fakcie współkorzystających z wózkowni.

### § 13

Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy przechowywane w pomieszczeniach wspólnych oraz za odpowiednie zamknięcie i zabezpieczenie przed kradzieżą z tych pomieszczeń.

## § 14

1. Pomieszczenia wspólne, które nie są wykorzystywane przez Spółdzielnię lub przez użytkowników danej klatki schodowej ( tj, pomieszczenia piwniczne-po przyłączy gazu, wody, pomieszczenia pod schodami jak również suszarnie) mogą być przekazane użytkownikowi lokalu z danego budynku przez Zarząd Spółdzielni.
2. Występujący o prawo użytkowania dodatkowego pomieszczenia zobowiązany jest do:
  - złożenia pisemnego wniosku do Spółdzielni z określeniem przeznaczenia w/wym pomieszczenia,
  - przedłożenia zgody na powyższe, wszystkich użytkowników całej klatki schodowej lub budynku,
  - zobowiązania się do użytkowania pomieszczenia zgodnie z przeznaczeniem oraz przestrzegania regulaminu porządku domowego.
3. Przekazanie w użytkowanie dodatkowego pomieszczenia użytkownikowi lokalu następuje na podstawie pisemnego zezwolenia wydanego przez Zarząd Spółdzielni.
4. Zezwolenie może być cofnięte za 1 –miesięcznym wypowiedzeniem lub w każdym czasie za zgodą stron.
5. Zezwolenie na użytkowanie dodatkowego pomieszczenia może być cofnięte przez Spółdzielnię bez wypowiedzenia w przypadku:
  - użytkowania pomieszczenia niezgodnie z przeznaczeniem,
  - nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego i przepisów p.poż,
  - cofnięcia zgody użytkowników danej klatki budynku,
  - zaległościach w opłatach,
  - przeznaczenia pomieszczenia na inne cele przez Spółdzielnię.
6. Wszelkie prace adaptacyjne pomieszczeń wykonuje użytkownik we własnym zakresie i na własny koszt za zgodą Spółdzielni,
7. Za korzystanie z pomieszczeń dodatkowych użytkownik ponosi opłaty, w zależności od rodzaju pomieszczenia i wg stawki ustalonej przez Zarząd Spółdzielni,
8. Odpłatność za korzystanie z pomieszczeń dodatkowych wnoszona jest w okresach miesięcznych wraz z opłatami za mieszkanie.

## § 15

Użytkownicy korzystający z dźwigów osobowych są zobowiązani stosować się do następujących wskazówek eksploatacyjnych:

- 1) drzwi dźwigów zamykają się automatycznie, wobec tego nie należy ich dopychać ani blokować
- 2) podczas jazdy w kabinie należy stać spokojnie, nie opierać się o drzwi, nie wolno skakać, nie wolno dewastować poszycia kabiny, tablicy sterowej, oświetlenia i drzwi,
- 3) nie wolno przeciążać dźwigu ponad ciężar określony na tablicy znamionowej,
- 4) dzieci do lat 12 powinny korzystać z dźwigu wyłącznie pod opieką dorosłych,

- 5) zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które w skutek wagi, kształtu mogą niszczyć poszycie kabiny,
- 6) o wszelkich usterkach i awariach w pracy dźwigu stwarzających zagrożenie dla ludzi należy niezwłocznie powiadomić pogotowie dźwigowe.

#### § 16

Śmieci oraz inne odpadki należy wrzucać tylko do kontenerów znajdujących się w altanach śmietnikowych i do komór zsypowych - należy to czynić w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia i nie zapychać zsypów.

#### § 17

Za wszelkie szkody wyrządzone przez osoby małoletnie ( np. niszczenie ścian i elewacji budynków, wybijanie szyb, dewastację zieleni i urządzeń dźwigowych, urządzeń zabawowych itp.) odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie.

#### § 18

Wszelkie dostrzeżone przejawy uporczywego naruszania przepisów niniejszego regulaminu - użytkownicy powinni zgłaszać gospodarzowi lub administracji budynków Spółdzielni.

#### § 19

Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe na skutek zaniedbań lub niestosowania się do niniejszego regulaminu pełną odpowiedzialność materialną i cywilną ponosi użytkownik odpowiedzialny za powstanie szkody.

#### § 20

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota -Dąbie" dnia 26.03.09r, uchwała Nr 595 /83/ 2009 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 26.04. 1996r.