

Załącznik do Uchwały RN 3/14/2019

Regulamin Porządku Domowego w budynkach i obiektach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedla Domów Jednorodzinnych” w Krakowie.

A. Do obowiązków mieszkańców i najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należy:

- 1) Użytkowanie mieszkań, garaży i lokali użytkowych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 2) Utrzymywanie zajmowanych lokali w należytym stanie technicznym i sanitarno – porządkowym a w szczególności:
 - usuwanie nieczystości z lokalu do pojemników znajdujących się w pomieszczeniach śmietnikowych,
 - wykonywanie bieżących konserwacji lokali w zakresie i terminach przewidzianych w obowiązującym Prawie Budowlanym.
- 3) Przestrzeganie w godzinach od 23,00 do 8,00 rano obowiązującej ciszy nocnej.
 - 3.1. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizorów i innych urządzeń audiowizualnych, a także śpiewanie, nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
 - 3.2. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z prowadzeniem remontu w dopuszczalnych dniach i godzinach.
 - 3.3. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego, jak: bieżni, hantli, skakanek itp. nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
 - 3.4. O mających się odbyć w mieszkaniach uroczystościach rodzinnych (imieniny, urodziny, chrzciny, wesela itp.) należy powiadomić najbliższych sąsiadów zachowując umiar podczas przebiegu tych uroczystości.
- 4) Zabrania się przekształcania piwnic, komórek lokatorskich lub komórek między piętrowych na warsztaty pracy zakłócające spokój mieszkańcom.
- 5) Prace remontowe i koszenie należy prowadzić z poszanowaniem spokoju współmieszkańców budynku, w sposób nieuciążliwy dla nich. Prace remontowo-budowlane i koszenie winno się prowadzić wyłącznie pomiędzy godziną 9,00 rano, a 18,00 wieczór - w dni powszednie .
- 6) W soboty w godzinach **do 9⁰⁰ rano i od 16⁰⁰ wieczór**, obowiązuje kategoryczny zakaz wykonywania prac remontowo-budowlanych zakłócających spokój innym mieszkańcom (np. kucie, wiercenie, itp.), jak również koszenia trawy.
- 7) W niedziele i dni świąteczne przez całą dobę obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac, w tym zwłaszcza prac remontowo-budowlanych (np. kucie , wiercenie itp.) oraz koszenia trawy.
- 8) Osoby wykonujące remonty i naprawy są obowiązane przeprowadzać je tak, by w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom:
 - Pozostali użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z należytym wyprzedzeniem,
 - Gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywózowi staraniem i kosztem osoby przeprowadzającej remont.
- 9) Zachowanie czystości i porządku oraz należytego stanu sanitarno – higienicznego w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców zamieszkiwanego budynku tj. korytarzach, piwnicach, strychach, klatkach schodowych, suszarniach, jak również na terenach nieruchomości wokół zamieszkiwanego budynku, w tym

- indywidualnych dojść do poszczególnych budynków (usuwanie nieczystości , śniegu, lodu).
- 10) Koszenie trawy wraz z jej usunięciem z terenów wokół zamieszkiwanego budynku, oraz pielęgnację nasadzonej zieleni niskiej i wysokiej,
 - 11) Niezwłoczne powiadomienie właściwej jednostki (np. pogotowia wodociągowego, energetycznego itp.) oraz zarządcy o awariach instalacji budynku i urządzeń technicznych,
 - 12) Parkowanie pojazdów następuje wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (miejsca parkingowe wyznaczone) w taki sposób, aby nie utrudniać ruchu pieszych i innych pojazdów, nie niszczyć zieleni,
 - 13) Właściciele pojazdów parkujących obowiązani są zachowywać przepisy dotyczące ochrony środowiska (np. wycieki oleju z pojazdów samochodowych),
 - 14) Usuwanie poza teren osiedli przez każdego mieszkańca lub najemcę lokalu (również użytkowego) wszelkich pozostałości po remontach zajmowanych lokali (gruz , odpady budowlane) jak również bezużytecznych sprzętów (np. sprzęt AGD i RTV , meble , paczki , materiały budowlane itp.),
 - 15) Wyprowadzanie psów na teren osiedla wyłącznie na smyczy; psy ras uznawanych za agresywne muszą być wyprowadzone na smycz i w kagańcu,
 - 16) Dbanie przez opiekuna psa, aby zwierzę nie zakłócało spokoju (np. poprzez szczekanie, wycie itp.),
 - 17) Usuwanie przez opiekuna wszelkich pozostawionych przez zwierzę nieczystości zarówno z terenu budynku, jak również z terenów osiedla (w tym zielenców, ulic, placów, parkingów, itd.),
 - 18) Najemców lokali użytkowych zobowiązuje się do utrzymywania porządku na terenie bezpośrednio przyległym do lokalu,
 - 19) Do obowiązków mieszkańców, właścicieli garaży i miejsc postojowych oraz najemców i właścicieli lokali użytkowych należy usuwanie śniegu i nieczystości z terenu dojazdu do użytkowanego garażu/miejsca postojowego lub lokalu użytkowego oraz daszku nad garażem. Lokale użytkowe – koszt usunięcia śniegu i lodu z dachu zajmowanego lokalu ponosi najemca lub właściciel lokalu.
 - 20) Niezwłoczne usuwanie śniegu i lodu z balkonów i logii należących do mieszkań – zabezpieczanie stanu technicznego i użytkowego.
 - 21) Odpowiedzialność za sprzęt ppoż. zlokalizowany na klatkach schodowych budynków mieszkalnych (zapobieganie dewastacji, uszkodzeniu i kradzieży); w przypadku wykorzystania sprzętu ppoż. do gaszenia ognia, o fakcie tym powiadomić należy administratora w trybie pilnym.
 - 22) Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych im pomieszczeń, konserwować je, dokonywać napraw oraz usuwać uszkodzenia powstałe z winy użytkownika,
 - 23) Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę poza miejscami do tego przeznaczonymi. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci odpowiadają rodzice.
 - 24) Udostępnianie Spółdzielni lokalu dla dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub zastępczego wykonania prac obciążających właściciela lub najemcę lokalu. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody, niezwłocznie udostępnianie lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli uprawniona osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu , pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

- 24) Za naprawę uważa się roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymianę zużytych urządzeń sanitarnych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu.
- 25) Wszystkie osoby niezależnie od tytułu, na podstawie którego zajmują lokal zobowiązane są do :
- a/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b/ naprawy okien i drzwi, a także ich wymiany na własny koszt,
 - c/ naprawy i wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych, dbanie o drożność przewodów kanalizacyjnych /odpływowych/,
 - d/ malowania, odnawiania i wymiany tapet oraz naprawy uszkodzonych tynków i ścian,
 - e/ dbania o stan instalacji elektrycznej, wodnej, gazowej, centralnego ogrzewania lokalu, a w razie konieczności również jej wymiany od licznika do punktów odbioru,
 - f/ naprawy wewnątrz lokalu wszelkich uszkodzeń powstałych z winy osób w nim zamieszkałych.

B. Zabrania się:

- 1) Przechowywania względnie wystawianie sprzętów i innych przedmiotów (skrzynek, paczek, mebli, lodówek, butelek, kartonów, papierów, śmieci itd.) na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku, jak również - suszenia prania na klatkach schodowych względnie w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku poza suszarniami z sprawną wentylacją i ogrzewaniem,
- 2) Prowadzenia prac remontowo-budowlanych w dniach i godzinach niezgodnie z zapisami Punktu A podpunkt 3 Regulaminu.
- 3) Dla zachowania bezpieczeństwa przeciw pożarowego zabrania się:
 - 3.1) przechowywania w piwnicach, na strychach i pomieszczeniach wspólnych paliw, chemikaliów i innych materiałów łatwopalnych,
 - 3.2) zastawiania klatek schodowych, korytarzy i przejść piwnicznych: meblami, wózkami, rowerami, sprzętami, przedmiotami itp. dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie ewentualnej akcji gaszenia pożaru,
 - 3.3) używania otwartego ognia w miejscach wspólnego użytku,
 - 3.4) wszystkie instalacje elektryczne w lokalach winny być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem,
 - 3.5) używania otwartego ognia, palenia ognisk, spalania trawy czy gałęzi na terenach zielonych wspólnych osiedli,
 - 3.6) dogrzewania lokali kuchenkami gazowymi lub dodatkowymi urządzeniami stanowiącymi zagrożenie pożarowe oraz stanowiącymi zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców.
- 4) Trzepania pościeli, odzieży, dywanów itp. na balkonach, klatkach schodowych i przez okna – trzepania może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w dni powszednie,
- 5) Wietrzenia pościeli i odzieży oraz suszenie bielizny w pomieszczeniach użyteczności wspólnej jak również na wspólnych terenach zielonych, za wyjątkiem suszarni,
- 6) Hodowli gołębi, ryb akwariowych, ptaków i gryzoni w pomieszczeniach wspólnego użytku takich jak: suszarnie, strychy, pomieszczenia gospodarcze, korytarze, klatki schodowe, piwnice,

- 7) Przechowywania w miejscach wspólnego użytkowania roślin i produktów spożywczych stanowiących zagrożenie sanitarne , użytkowe i estetyczne.
- 8) Instalowania anten radiowych i telewizyjnych , systemów alarmowych zewnętrznych , systemów klimatyzacji (central klimatyzacyjnych) bez zezwolenia administracji – miejsca montażu należy uzgodnić z administratorem oraz bezpośrednimi sąsiadami, niedopuszczalne jest montowanie instalacji anten, systemów klimatyzacji, systemów alarmowych do kominów wentylacyjnych i spalinowych na budynkach.
- 9) Zabudowania terenów zielonych wspólnych bez zgody administratora (zarządcy) – miejsce ewentualnego zabudowania należy uzgodnić z administratorem oraz bezpośrednimi sąsiadami,
- 10) Wykonywania nasadzeń zieleni wysokiej na terenach zielonych wspólnych bez zgody Administratora (Zarządcy) oraz w odległości mniejszej niż 5,00 m od budynków – nasadzenia należy uzgodnić z administratorem oraz bezpośrednimi sąsiadami,
- 11) Parkowania jakichkolwiek pojazdów na drogach wewnętrznych przejazdowych poza miejscami parkingowymi, parkowania na zakrętach i łukach dróg wewnętrznych ,dojściach do budynków i pomieszczeń śmietnikowych. Takie działanie uniemożliwia wykonanie odśnieżania drogi oraz poruszanie się pieszych.. Brak zastosowania się do przedmiotowego zapisu skutkować będzie umieszczeniem przez administratora na przedniej szybie pojazdu, naklejki informacyjnej, jak również wezwaniem straży miejskiej.
- 12) Zastawiania jakimikolwiek pojazdami podjazdów i dojazdów do garaży – właściciel garażu może parkować samochód na podjeździe do garażu, przy czym droga dojazdowa do garażu nie może być zastawiana,
- 13) Wjeżdżania oraz parkowania wszelkich pojazdów na terenach zielonych osiedla,
- 14) Parkowania na terenie osiedla przyczep kempingowych oraz towarowych,
- 15) Jazdy rowerami po terenach zielonych osiedla,
- 16) Wykonywania działalności usługowej w pomieszczeniach garażowych bez zgody administratora (zarządcy) - należy uzgodnić z administratorem oraz bezpośrednimi sąsiadami,
- 17) Indywidualnego wykonywania jakichkolwiek przeróbek w korytarzach, klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach używalności wspólnej bez zgody administratora,
- 18) Przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach rowerów, skuterów oraz motocykli,
- 19) Napraw i regulacji pojazdów oraz silników samochodowych na terenie osiedli, oraz pozostawiania pojazdów z włączonymi silnikami,
- 20) Składowania odpadów obok pojemników na śmieci (MPO usuwa jedynie śmieci umieszczone w pojemnikach),
- 21) Wyprowadzania zwierząt (również na smyczy) na tereny zielone administrowane przez Spółdzielnię,
- 22) Umieszczania gablot reklamowych, szyldów i innych tablic informacyjnych na elewacji budynku lub klatkach schodowych bez uzyskania zgody Zarządcy budynku,
- 23) Palenia tytoniu w miejscach użyteczności wspólnej (klatka schodowa, korytarze itp.).
- 24) Blokowania drzwi wejściowych do budynku lub przedsionka – zamykanych samozamykaczem,
- 25) Mycia pojazdów samochodowych na terenie osiedli,
- 26) Składowania śniegu na drogach wewnętrznych,
- 26) Używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego,
- 27) Blokowania mechanicznego wyłączników oświetleniowych klatek schodowych,

zapawkami, drutami itp., co powoduje awarie instalacji elektrycznej,

28) Składowania na terenach zielonych wspólnych osiedli : produktów i odpadów roślinnych, jak również wyrzucania śmieci i odpadów spożywczych,

29) Składowania wokół budynku (w tym pod balkonami) i na terenach zielonych : pozostałości po remontach , sprzętów , materiałów budowlanych , paczek , zużytych elementów wyposażenia lokali , mebli , śmieci itp.,

30) Lokalizacji przez mieszkańców elementów placów zabaw (w tym piaskownic) w odległości mniejszej niż 10,00 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

31) Pozostawiania wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedli,

32) Wykorzystywania wspólnej energii elektrycznej dla własnych potrzeb, poza oświetleniem części wspólnych.

C. Informacje dodatkowe :

1) Spółdzielnia zawiadamia o działaniach i zamiarze działań wynikających z przepisów prawa i obowiązujących aktów prawnych (w tym ustaw i zarządzeń organów państwowych i samorządowych)

a/ członków spółdzielni : właścicieli lokali lub właścicieli spółdzielczego prawa do lokalu

b/ osoby nie będące członkami spółdzielni : właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego prawa do lokalu,

poprzez wywieszenie informacji na tablicach informacyjnych w siedzibie spółdzielni.

2) Koszty poniesione przez Spółdzielnię a wynikłe z nieprzestrzegania niniejszego regulaminu obciążą bezpośrednio członków spółdzielni: właścicieli lokali lub właścicieli spółdzielczego prawa do lokalu oraz osoby nie będące członkami spółdzielni: właścicieli lokali lub właścicieli spółdzielczego prawa do lokalu lub grupę mieszkańców winnych zaniedbań.

3) W przypadku nieprzestrzegania postanowień zawartych w niniejszym Regulaminie, członek spółdzielni właściciel lokalu lub właściciel spółdzielczego prawa do lokalu oraz osoba nie będąca członkiem spółdzielni: właściciel lokalu lub właściciel spółdzielczego prawa do lokalu, oprócz pokrycia kosztów strat spowodowanych łamaniem tychże postanowień liczyć się musi z:

- upomnieniem przez Administrację Spółdzielni,
- skierowaniem wniosku do odpowiednich organów państwowych i samorządowych, zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi,
- w przypadku członków spółdzielni, wykluczeniem lub wykreśleniem z rejestru członków spółdzielni (zgodnie z § 55 Statutu Spółdzielni) w przypadku uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu.

4) Członek spółdzielni ma prawo wnieść odwołanie od decyzji Administracji Spółdzielni do Rady Nadzorczej w terminie do 2-ech tygodni od daty otrzymania.

5) Administracja spółdzielni ma obowiązek przyjmować uwagi , wnioski i postulaty dotyczące spraw związanych z bieżącym przestrzeganiem zapisów Regulaminu Porządku Domowego oraz interweniować w przypadkach jego łamania przez mieszkańców niezależnie czy pozostają członkami spółdzielni czy też nie są członkami spółdzielni.

D. Informacje końcowe:

1) Podstawa prawna: Statut Spółdzielni , Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z 13.09.1996 r. , Uchwała Rady Miasta Krakowa LXIII/917/12 z dn. 19.12.2012 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków wraz z załącznikiem nr. 1 do uchwały, Rozp. Ministra Spraw Wewn. i Admin. : w sprawie ochrony p.poż. budynków z 21.04.2006 r. ; w sprawie ppoż. zaopatrzenia w wodę oraz dróg ppoż. z 16.04.2003 r. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Warunki techniczne Dz.U.2015.1422).

- 2) Regulamin Porządku Domowego SM „ODJ” Kraków zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą dnia 25.06.2019 r. Uchwałą 3/14/2019.