

## 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 9<sup>00</sup>** rano i **od 16<sup>00</sup>** 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,

- 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 zieleńców, ulic, placów, parkingów, itd.),
- 18) Najemców lokali użytkowych zobowiązuje się do utrzymywania porządku na terenie bezpośrednio przyległym do lokalu,
- 19) Do obowiązków mieszkańców i właścicieli garaży oraz najemców i właścicieli lokali użytkowych należy usuwanie śniegu z terenu dojazdu do użytkowanego garażu lub lokalu użytkowego oraz daszku nad garażem. Lokale użytkowe – koszt usunięcia śniegu i lodu z dachu zajmowanego lokalu ponosi najemca lub właściciel lokalu. Odśnieżanie może zostać powierzone spółdzielni przez najemcę lub właściciela z refakturacją kosztów.
- 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. Brak zastosowania się do przedmiotowego zapisu skutkować będzie umieszczeniem przez administratora na przedniej szybie pojazdu, naklejki informacyjnej.
- 12) Zastawiania jakiegokolwiek 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, zapalkami, 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 wyniki 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 właścicieli 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-tych 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.