

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN
		Strona/stron 1/8

R E G U L A M I N

PORZĄDKU DOMOWEGO

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”

***Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 32/2022
z dnia 22.02.2022r.***

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maria Skoczyńska-Puchała	Mateusz Czapla

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN
		Strona/stron 2/8

Podstawa prawna:

Rada Nadzorcza uchwała niniejszy Regulamin Porządku Domowego na podstawie § 109 pkt 9 lit. e) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” tekst jednolity z dnia 22.02.2022r.

I PRZEPISY OGÓLNE

1. Budynki mieszkalne, i ich otoczenie oraz urządzenia i wyposażenia przeznaczone do wspólnego użytkowania są własnością Spółdzielni, członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali. W interesie członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób wspólnie z nimi zamieszkałymi, jest otoczenie tego mienia troskliwą opieką i ochroną przed zniszczeniem i dewastacją, a obowiązkiem Zarządu Spółdzielni jest sprawne nimi zarządzanie.
2. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do dysponentów lokali tj.
 - Członków Spółdzielni zajmujących lokal na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu
 - lub będących właścicielami lokalu
 - osób niebędących członkami Spółdzielni zajmujących lokale w jej zasobach na
 - zasadzie spółdzielczego ustawowego prawa do lokalu
 - właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni
 - najemców lokali
3. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie właściwego stanu techniczni- sanitarnego i estetycznego budynków, ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
4. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i jej członków oraz właścicieli i najemców lokali niebędących członkami Spółdzielni.
5. Dysponenti lokali są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim lub samodzielnie zamieszkujące, a także za osoby faktycznie w lokalu przebywające (gości, znajomych, najemców i podnajemców).

II OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest dbać o stan sanitarno - porządkowy budynków oraz ich otoczenia, szczególnie miejsc wspólnie użytkowanych przez mieszkańców (klatki schodowe, hole, korytarze piwniczne, suszarnie, śmietniki, zsypy, place zabaw, chodniki, ulice i dojazdy oraz parkingi). W celu realizacji tych zadań Spółdzielnia zobowiązana jest koordynować prace zlecone przez pion techniczny oraz administracyjny, dostosowując terminarz prac porządkowych do harmonogramu prowadzonych remontów w danej nieruchomości.

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”	Numer Regulaminu 4/RN
--------	--	-----------------------

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN
		Strona/stron 3/8

2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania właściwego stanu techniczno-sanitarnego i estetycznego budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia bezpiecznych warunków mieszkaniowych obejmują:

- a) bieżącą konserwację budynków, infrastruktury budynków zapobiegającą degradacji technicznej i estetycznej
- b) nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez administrację.

Obowiązki Administratora:

- nadzorowanie utrzymania w należyтым stanie sanitarno- porządkowym i estetycznym administrowanych zasobów i ich otoczenia, zlecenie i nadzorowanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń,
 - nadzorowanie prac związanych z odśnieżaniem chodników, dbaniem o estetyczny wygląd terenów zielonych przy budynkach,
 - kontrolowanie prac osób sprzątających budynki,
 - dokonywanie codziennej kontroli pracy osób sprzątających, w ustalonych godzinach,
 - organizowanie spotkań z osobami odpowiedzialnymi za sprzątanie i dokonywanie oceny ich pracy,
 - kontrolowanie stanu porządkowego i sanitarnego pomieszczeń wspólnych,
- c) informowanie mieszkańców o wszelkich planowanych lub awaryjnych wyłączeniach wody, centralnego ogrzewania, prądu oraz gazu przez odpowiednie ogłoszenia na klatkach schodowych i informację poprzez domofony,
 - d) zapewnienie oświetlenia powierzchni komunikacyjnej w budynkach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku. Sprzątające na bieżąco winny zgłaszać wymianę żarówek,
 - e) utrzymanie w stanie sprawności oświetlenia zewnętrznego budynków i osiedla, jeżeli stanowi ono własność Spółdzielni,
 - f) zapewnienie dogodnych przejść między budynkami na terenie osiedla ze szczególnym uwzględnieniem dróg ewakuacyjnych i p.poż.,
 - g) wyposażenie budynków w numery administracyjne czytelne w dzień i w nocy
 - h) nadzór nad wyposażeniem budynków w pojemniki do składania nieczystości stałych oraz nadzór ich systematycznego opróżniania,
 - i) koszenie trawy, pielęgnacja krzewów i drzew,
 - j) okresową wymianę piasku w piaskownicach,
 - k) bieżącą naprawę zniszczonych urządzeń zabawowych, ławek oraz rekultywację terenów zielonych,
 - l) zabezpieczenie okien przed utratą ciepła w pomieszczeniach wspólnego użytku.

III. OBOWIĄZKI PRACOWNIKÓW WYKONUJĄCYCH FUNKCJE OSÓB SPRZĄTAJĄCYCH

1. Codziennie zmiatanie klatek schodowych, holi, wind i korytarzy piwnicznych oraz zsyków,
2. Mycie posadzek klatek schodowych oraz kabin windowych jeden raz na tydzień.

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN
		Strona/stron 4/8

3. Mycie okien klatek schodowych i lamperii co najmniej dwa razy w roku (w okresie wiosennym i jesiennym).
4. Utrzymywanie w czystości terenów zielonych i placów zabaw.
5. usuwanie na bieżąco gołoledzi i odsnieżanie pieszych ciągów komunikacyjnych na terenie posesji oraz parkingów osiedlowych.
6. Współdziałanie w deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji pomieszczeń wspólnego użytku (odsączanie, usuwanie podejrzanych substancji, niszczenie insektów).
7. Zawiadamianie Administracji o rażących przypadkach naruszania regulaminu przez mieszkańców.
8. Niezwłoczne zawiadamianie Administracji o zauważonych usterkach, uszkodzeniach lub dewastacji instalacji, urządzeń lub sprzętu w pomieszczeniach wspólnego użytku lub w rejonie posesji a szczególnie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców.

IV OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

1. Dysponenci lokali powinni dbać o czystość klatek schodowych, korytarzy, piwnic i terenu osiedla.
2. Należy starannie zamykać na klucz drzwi wejściowe do piwnic, gasić światło w piwnicach, szczególnie w okresie zimowym zamykać drzwi i okna pomieszczeń wspólnych.
3. Nie wolno wyrzucać przez okna i z balkonów jakichkolwiek odpadów i nieczystości oraz wykładać na parapetach okien resztek pożywienia dla ptactwa.
4. Zabrania się wyrzucania na trawniki śmieci oraz resztek jedzenia.
5. Nie wolno wrzucać do kanalizacji śmieci, kości, szmat itp. przedmiotów mogących zahamować przepływ w instalacji.
6. Wszelkie nieczystości i odpadki należy umieszczać w workach foliowych lub papierowych. Należy je wynosić do pojemników znajdujących się w altanach śmietnikowych lub do zsypu. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych użytkownik lokalu obowiązany jest je usunąć.
7. Nie wolno rzucać do zsyków gruzu, kartonów w tym: po pizzy i innych przedmiotów, które mogą spowodować zatkanie lub uszkodzenie zsyków.
8. Meble, wyeksploatowany sprzęt gospodarstwa domowego oraz okna i gruz po remontach lokali należy wywozić na własny koszt na składowiska temu celowi służące. Niedopuszczalne jest składowanie gruzu i zbędnych rzeczy w pojemnikach na śmieci lub w obrębie altan śmietnikowych.
9. Cisza nocna obowiązuje na terenie całej nieruchomości w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tych godzinach należy ściszyć sprzęt RTV, zaprzestać głośnego śpiewu, gry na instrumentach i wszelkiego hałasu.
10. Używanie w lokalu mieszkalnym narzędzi i urządzeń wywołujących hałas (wiertarek, pił, itp.) dozwolone jest od poniedziałku do piątku w godzinach od 7⁰⁰ do 19⁰⁰ oraz w soboty w godzinach od 8⁰⁰ do 16⁰⁰.

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN	
		Strona/stron	5/8

11. Trzepanie dywanów może odbywać się w godzinach od 7⁰⁰ do 21⁰⁰ wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych. Zabrania się trzepania dywanów na balkonach, loggiach, klatkach oraz przez okna.
12. Zabrania się wrzucania odpadów szklanych oraz puszek do pojemników, w godzinach od 22⁰⁰-6⁰⁰.
13. Podlewanie kwiatów na balkonach, parapetach zewnętrznych oraz na klatkach schodowych powinno odbywać się w sposób nie powodujący zniszczeń lub uszkodzeń mienia Spółdzielni oraz współmieszkańców.
14. Członek oraz właściciel czy najemca niebędący członkiem jest obowiązany do likwidacji insektów i gryzoni w mieszkaniu na własny koszt a o ich pojawieniu winien powiadomić niezwłocznie Administrację.
15. W piwnicach, loggiach i balkonach oraz pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, niebezpiecznych lub stanowiących zagrożenie sanitarne.
16. Każdy mieszkaniec winien dbać o porządek w użytkowanej przez siebie komórce piwnicznej.
17. Zabrania się zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi korzystanie z dróg komunikacji wewnętrznej w budynkach mieszkalnych. Dotyczy to także korytarzy piwnicznych.
18. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia (świece, zapalniczki, lampy naftowe) w piwnicach, windach i na klatkach schodowych jest zabronione.
19. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia papierosów na klatkach schodowych, balkonach, loggiach, wiatrołapach i korytarzach piwnicznych.
20. Na terenie Spółdzielni zabrania się grillowania na balkonach, loggiach oraz w otoczeniu budynków.
21. Zabrania się instalowania w piwnicach dodatkowych urządzeń elektrycznych (np. lodówki itp.).
22. Zabrania się bez uzgodnienia ze Spółdzielnią instalowania w komórkach piwnicznych indywidualnego oświetlenia.
23. Zabrania się instalowania gniazd, w komórkach piwnicznych.
24. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie oraz manipulowania przy instalacji elektrycznej znajdującej się w częściach wspólnych budynku.
25. Zabrania się otwierania bez potrzeby szafek hydrantów p. poż. w budynkach wysokich oraz niszczenie znajdującego się w nim sprzętu.
26. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych tj. na placach zabaw i boiskach.
27. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci powodujące dewastację i niszczenie mienia odpowiedzialni są rodzice, w stosunku do których mogą być zastosowane sankcje statutowe, a także majątkowe.
28. Wyprowadzany pies winien być na smyczy.
29. Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych na place zabaw dla dzieci i tereny sportowe.

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN
		Strona/stron 6/8

30. Zabrania się hodowania i przetrzymywania zwierząt domowych poza lokalem mieszkalnym.
31. Posiadanie i utrzymywanie zwierząt domowych nie powinno naruszać norm sanitarnych i zasad współżycia sąsiedzkiego.
32. Wszelkie zanieczyszczenia budynków i terenów Spółdzielni spowodowane przez zwierzęta domowe winien usunąć niezwłocznie ich opiekun.
33. Pojazdy samochodowe należy parkować wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych.
34. Zabrania się parkowania samochodów na terenach zielonych.
35. Zabrania się uruchamiania w celach kontrolnych i naprawczych pojazdów silnikowych w bezpośredniej bliskości domów.
36. Zabrania się parkowania na parkingach pojazdów samochodowych wycofanych z ruchu i przyczep.
37. Zabrania się montażu anten radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń na dachu i elewacji budynku bez zgody Spółdzielni.
38. Dysponenci lokali o każdej zmianie stanu osobowego w lokalu powinni powiadamiać niezwłocznie Administrację.
39. Wszelkie zauważone usterki i nieszczelności instalacji, zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, przypadki dewastacji infrastruktury należy niezwłocznie zgłosić do Administracji.
40. Wszelkie reklamy mogą być instalowane na elewacjach budynków po uzyskaniu zgody Spółdzielni i uiszczeniu odpowiedniej opłaty. Również tablice informacyjne mogą być instalowane na elewacjach budynku po uzyskaniu takiej zgody. Po usunięciu reklam i tablic informacyjnych, Spółdzielnia przywróci na koszt zainteresowanego wygląd elewacji do stanu pierwotnego.
41. Mieszkańcy zobowiązani są udostępnić mieszkanie oraz pomieszczenia przynależne służbom technicznym Spółdzielni dla sprawdzenia stanu technicznego instalacji wod. – kan. – gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej oraz przewodów spalinowo – wentylacyjnych, a także w celu wykonania niezbędnych napraw i przeglądów należących do obowiązków Spółdzielni:
 - a) w trybie natychmiastowym - w przypadku wystąpienia stanu zagrożenia życia lub mienia; a w przypadku braku zgody na udostępnienie mieszkania lub pomieszczenia przynależnego będzie ono otwarte z udziałem Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej;
 - b) w trybie uzgodnionym z administracją - w przypadku braku zgody na udostępnienie mieszkania lub pomieszczenia przynależnego sprawa o udostępnienie lokalu skierowana zostanie na drogę sądową.

V. OBOWIĄZKI OSÓB WYNAJMUJĄCYCH LOKALE

1. Dysponenci lokali wynajmujący albo użyczający w całości lub w części lokal, do którego posiadają tytuł prawny innym osobom, zobowiązani są do bezzwłocznego powiadamiania administracji o zmianie ilości osób przebywających w lokalu.

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN	
		Strona/stron	7/8

2. Dysponent lokali wynajmujący albo użyczający w całości lub w części lokal, do którego posiadają tytuł prawny, innym osobom, są odpowiedzialni za wszelkie szkody, jakie wyrządzą ich najemcy (lub podnajemcy).
3. Wynajmujący zobowiązani są zapoznać swoich najemców (lub podnajemców) z Regulaminem porządku domowego oraz zobowiązać ich do bezwzględnego przestrzegania zapisów zawartych w ww. regulaminie.
Regulamin wydawany jest nieodpłatnie.
4. Dysponent lokalu zobowiązany jest do bezzwłocznego reagowania na wszelkie skargi składane przez mieszkańców lub pracowników spółdzielni na niewłaściwe zachowanie się osób, którym lokal wynajął oraz ich gości.
5. Jeżeli osoby wynajmujące lokal naruszają zasady współżycia społecznego, do obowiązków dysponenta lokalu należy ich skuteczne upomnienie, a w przypadku dalszego naruszania ww. zasad – wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu/ podnajmu lokalu.
6. W przypadku jeżeli ww. najemcy wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu regulaminowi porządku domowego albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwymi, a dysponent lokalu, pomimo trzykrotnego pisemnego zawiadomienia o ww. fakcie nie podejmie skutecznych działań w celu pozytywnego załatwienia problemu:
 - a) Osoba posiadająca tytuł prawny do wynajmowanego lokalu będąca członkiem Spółdzielni, może zostać wykluczona,
 - b) W przypadku, jeżeli właściciel lokalu nie jest członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia może wystąpić przeciwko niemu na drogę sądową z wnioskiem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
 - c) w przypadku umowy najmu podpisanej ze Spółdzielnią, umowa może zostać rozwiązana.

VI. UŻYTKOWANIE URZĄDZEŃ GAZOWYCH

1. Warunkiem bezpiecznego użytkowania gazowych grzejników wody przepływowej, zwanych potocznie „piecykami gazowymi” jest
 - a) Stały dopływ świeżego powietrza, niezbędnego do zupełnego spalania gazu.
 - b) Swobodny odpływ spalin.
 - c) Prawidłowe zainstalowanie urządzenia gazowego
 - d) Dobry stan techniczny urządzenia gazowego.
2. W celu zapewnienia szczególnie w okresie sezonu grzewczego, stałego dopływu powietrza do pomieszczenia, w którym włączony jest piecyk gazowy, należy przewietrzyć łazienkę:

SM „P”	REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” W Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 4/RN
		Strona/stron 8/8

- a) Po napełnieniu wody do wanny – przed każdą kąpielą należy przewietrzyć łazienkę
 - b) W czasie włączonego pieca gazowego , a w szczególności w trakcie kąpieli należy mieć w mieszkaniu chociażby jedno uchylone okno lub otwarty wywiewnik (lufcik), tak aby zapewnić dopływ świeżego powietrza do mieszkania i łazienki.
 - c) Nie należy używać w czasie kąpieli innych urządzeń służących do spalania gazu (kuchenki gazowej, piekarnika), bowiem powodują one zmniejszenie ilości tlenu w mieszkaniu, co sprzyja niezupełnemu spalaniu gazów.
 - d) Nie wolno dogrzewać mieszkania za pomocą spalania gazu w piekarniku.
 - e) Nie wolno w kuchni lub łazience instalować wentylatora w kanale wentylacyjnym lub okapie nadkuchennym, ponieważ jego działanie osłabia naturalny ciąg spalin w przewodzie spalinowym piecyka gazowego, powodując wydostawanie się spalin do lokalu mieszkalnego sąsiadów.
3. Nieprzestrzeganie zasad określonych w ust. 1 i 2 grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla lub uduszeniem z braku tlenu.

VII. PRZEPISY KOŃCOWE

1. W razie stwierdzenia uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może:
 - a. w przypadkach szczególnie rażących naruszeń skierować wnioski do Rady Nadzorczej o zastosowanie sankcji statutowych aż do wykluczenia włącznie.
 - b. skierować sprawę przeciwko winnemu naruszenia na drogę postępowania sądowego łącznie z wnioskiem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.
2. Traci moc Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej prot. 6/2006 z dnia 28.06.2006 r.

**Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”
w dniu 16.12.2014r. Prot. nr 19/2014 – uchwała nr 138**

**Zmiana regulaminu uchwalona przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”
w dniu 27.08.2019r. Prot. nr 10/2019 – uchwała nr 44**

**Zmiana regulaminu uchwalona przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”
w dniu 22.02.2022r. Prot. nr4..../2022 – uchwała nr/2022**

Sekretarz Rady


Maria Skoczynska-Puchała

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Mateusz Czaplą

