

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASAD KORZYSTANIA Z LOKALI**

1. Przepisy niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, mienia wspólnego, bezpieczeństwa mieszkańców, utrzymanie czystości i estetyki budynków oraz ich otoczenia.
2. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali są odpowiedzialni za przestrzeganie zapisów niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkałe, zaproszonych gości i najemców ich lokali.
3. Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem spółdzielni oraz jej członków i właścicieli lokali.

§ 1

Przepisy porządkowe:

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do niezakłócania spokoju innym mieszkańcom, a w razie potrzeby do udzielania sąsiedzkiej pomocy.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tych godzinach nie należy powodować hałasu zakłócającego nocny odpoczynek mieszkańcom innych lokali.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
4. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych (a w szczególności psów) są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych a w tym przepisów zawartych w Uchwale Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 1997r. a dotyczących usuwania wszelkich nieczystości po zwierzętach domowych jak również warunków wyprowadzania ich poza obręb mieszkania (zał. nr 1 do niniejszego regulaminu).
5. Balkony i loggie powinny być utrzymane w czystości. Skrzynki na kwiaty i donice mogą być umieszczane wyłącznie od wewnętrznej strony balkonu, umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Woda z podlewanych kwiatów nie może spływać bezpośrednio na balkony położone poniżej.
6. W pomieszczeniach ogólnego użytku (suszarnie, wózkownie), korytarzach, piwnicach, loggiach i balkonach, zabrania się przechowywania motorowerów, motocykli, skuterów oraz składowania starych mebli i sprzętu gospodarstwa domowego.
7. W mieszkaniach, piwnicach, na strychach, w pomieszczeniach ogólnodostępnych (suszarnie, wózkownie) nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazów w butlach.

8. W pomieszczeniach wspólnych należy dbać o zachowanie czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych .
9. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach ogólnie dostępnych, piwnicach itp. oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej bez zgody zarządu spółdzielni.
10. Ciągów komunikacyjnych w budynku nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, w tym rowerami i wózkami. Jeśliby taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na wezwanie przedstawiciela spółdzielni. Nie zastosowanie się do wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawia ciąg komunikacyjny.
11. Zabrania się parkowania samochodów w odległości min. 10m od okien lokali przeznaczonych na stały pobyt mieszkańców w budynkach mieszkalnych, na ciągach pieszych, terenach zielonych albo w sposób mogący utrudniać poruszanie się pojazdom uprzywilejowanym lub zastawiać dojazd do komór śmieciowych. Zabrania się parkowania samochodów z rurą wydechową skierowaną w stronę budynku.
 - a) zabrania się parkowania pojazdów osób nieuprawnionych na miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych
 - b) zabrania się parkowania oraz zatrzymywania i postoju na miejscach oznakowanych zgodnie z „Zasadami oznakowania dróg i parkingów na nieruchomościach zabudowanych oraz wyznaczania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych w zasobach SM „Czyżyny” osobom nie zamieszkającym w nieruchomości, której to oznakowanie dotyczy .
12. Zabrania się stałego parkowania na terenie nieruchomości: samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych, jeżeli znaki drogowe nie stanowią inaczej. W wyjątkowych sytuacjach zezwala się na parkowanie, ale jedynie za zgodą spółdzielni.
13. Zabrania się używania otwartego ognia w piwnicach, korytarzach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz windach. Zabrania się grillowania w ogródkach przybłokowych, na balkonach, loggiach itp.
14. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w windach, na korytarzach i klatkach schodowych, suszarniach i wózkowniach.
15. Wszelkie uszkodzenia budynku oraz infrastruktury nieruchomości spowodowane użytkowaniem pojazdów przez mieszkańców lub zaproszonych gości obciążają członka spółdzielni lub właściciela lokalu.
16. Wysegregowane śmieci - odpady komunalne należy:

- 1) odpady ulegające biodegradacji tzw. „mokre” z gospodarstwa domowego składamy do pojemnika niebieskiego,
 - 2) papier, metal, tworzywa sztuczne i opakowania wielomateriałowe składamy do pojemnika żółtego,
 - 3) szklane odpady komunalne składamy do pojemnika zielonego,
 - 4) odpady zielone składamy do worka z tworzywa sztucznego o kolorze czarnym przeźroczystym i składamy w wyznaczonych przez administrację miejscach.
 - 5) meble, inne odpady wielkogabarytowe oraz odzież składamy w oddzielnie **wyznaczonych przez administrację miejscach.**
 - 6) przeterminowane leki i chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny, zużyte opony, **nie składamy na terenie nieruchomości** tylko pozostawiamy w aptece, sklepie, serwisie lub wywozimy do „Lamusowni” przy ul. Nowohuckiej 1d.
17. Odpady budowlane i rozbiórkowe w ramach remontów prowadzonych przez mieszkańców należy zbierać do worka wykonanego z tkaniny PP – polipropylen i bezpośrednio odwieźć je do „Lamusowni” przy ul. Nowohuckiej 1d. Odpadów tych nie wolno składać w częściach wspólnych nieruchomości.
- 17.¹ Szczegółowe zasady składowania oraz wywozu odpadów komunalnych są zawarte w odrębnie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Regulaminie składowania oraz wywozu odpadów komunalnych z zasobów zarządzanych przez SM „Czyżyny”.
18. Rzeczy w piwnicach należy składować na półkach, paletach itp., na wysokości min. 20 cm od poziomu wylewki w celu uniknięcia zniszczenia w przypadku wystąpienia awarii wod.-kan.
19. Zabrania się:
- a) Manipulowania
 - w złączach, wyłącznikach i innych urządzeniach elektrycznych budynku
 - zaworami podpionowymi centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
 - zaworami gazowymi i wodnymi znajdującymi się w części wspólnej budynku
 - b) Demontowania głowic przy grzejnikach i dokonywania zmian nastaw na zaworach, czasowego demontażu grzejników lub rozregulowywania instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez zgody spółdzielni.
 - c) Dokonywania przeróbek w mieszkaniu polegających na przebudowie ścianek działowych, przeróbkach wszelkich instalacji wod.-kan., centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazowych i wentylacyjnych - bez uzyskania wcześniej od Spółdzielni warunków technicznych wykonania tych prac.

- d) Instalowania anten radiowych i telewizyjnych na zewnątrz budynku bez zezwolenia.
 - e) Wchodzenia na dachy budynków.
 - f) Wrzucania do zsyków na śmieci przedmiotów powodujących uszkodzenie lub unieruchomienie urządzeń zsykowych
 - g) Trzepania dywanów, chodników itp. w oknach, loggiach i balkonach.
 - h) Wyrzucania odpadków i śmieci przez okna i balkony.
 - i) Montażu wewnętrznych instalacji, sieci (np. komputerowych) w budynku bez zgody Spółdzielni.
 - j) Zanieczyszczania części wspólnych budynku i nieruchomości, niszczenia elewacji budynków, uszkodzania koszy na śmieci, niszczenia zieleni.
 - k) Malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynku oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Spółdzielni,
 - l) Urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami wyznaczonymi przez spółdzielnię.
 - m) Dokarmiania ptaków na loggiach balkonowych, parapetach okiennych, w ogródkach oraz na terenach zielonych w sąsiedztwie budynku, za wyjątkiem miejsc uzgodnionych z administracją spółdzielni.
 - n) Zakłócania spokoju mieszkańcom poprzez zbyt głośne nastawianie odbiorników radiowych, telewizyjnych lub innych odtwarzaczy muzyki.
 - o) Uciążliwych dla sąsiadów ćwiczeń i gry na instrumentach muzycznych bez uzgodnienia ze spółdzielnią i uzyskania odpowiednich warunków technicznych wygłuszenia pomieszczenia.
 - p) Wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom poprzez kucie, wiercenie itp. w godzinach od 20.00 wieczorem do 8.00 rano oraz w dni świąteczne.
20. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiada ich rodzice lub opiekunowie.
21. Zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrężcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom bez pisemnego upoważnienia spółdzielni.

§ 2

Uprawnienia członków spółdzielni, właścicieli lokali oraz osób korzystających z lokali:

Każdy członek spółdzielni i właściciel lokali ma prawo do:

1. Użytkowania lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem, na podstawie przydziału, aktu notarialnego lub umowy.
2. Korzystania z suszarni, wózkowni oraz innych pomieszczeń wspólnego użytkowania znajdujących się w budynku oraz infrastruktury na terenie osiedli.
3. Zgłaszania uwag, skarg, zażaleń i wniosków dotyczących:
 - czystości klatek schodowych i otoczenia budynków
 - wywozu śmieci
 - pracy gospodarza budynku
 - stanu technicznego nieruchomości
 - innych spraw wymienionych w § 3

§ 3

Obowiązki członków spółdzielni, właścicieli lokali oraz osób korzystających z lokali:

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osobą tą jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół dla zainteresowanych stron.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu właściciel lokalu lub osoba korzystająca z lokalu ma obowiązek bez zbędnej zwłoki udostępnić lokal upoważnionym służbom remontowym i firmom działającym na zlecenie spółdzielni, do wykonania przeglądu wyposażenia technicznego lokalu i jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych. Ma również obowiązek udostępnienia lokalu w celu wykonania prac związanych z montażem nowej lub wymianą istniejącej instalacji, w szczególności : centralnego ogrzewania, zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i teletechnicznej, w tym między innymi: instalacji domofonowej oraz azart.

4. Członkowie spółdzielni i właściciele lokali są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez spółdzielnię, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
5. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali lub osoby korzystające z lokali są zobowiązani do utrzymania lokalu łącznie z balkonem oraz innych pomieszczeń przynależnych do lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
6. Z zastrzeżeniem postanowień ustępu 7 i 8 bez pisemnego zezwolenia administracji spółdzielni nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości reklam, szyldów czy ogłoszeń.
7. Członkowie spółdzielni i właściciele lokali, którzy w lokalu znajdującym się w nieruchomości prowadzą działalność gospodarczą mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym z administracją spółdzielni, która określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia.
8. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń oraz spraw związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.
9. Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić zarząd spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu oraz każdorazowo o zmianach liczby osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu.
10. Członek Spółdzielni, właściciel oraz najemca lokalu jest obowiązany do wskazania adresu dla doręczania korespondencji oraz podania numeru telefonu kontaktowego na wypadek awarii lub zdarzeń losowych (pożar, powódź, gradobicie, huragan, uderzenie pioruna, itp.)
11. Członek Spółdzielni, właściciel oraz najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za nie zgłoszenie i nie uzyskanie zgody zarządu spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części z funkcji mieszkalnej na użytkową i odwrotnie.

§ 4

Obowiązki Spółdzielni:

1. Utrzymanie porządku i czystości oraz wymaganych przepisami warunków sanitarnych:
 - w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, kabiny dźwigowe, wózkownie, pomieszczenia zsypowe i komory śmieciowe,

- w otoczeniu budynków: chodników, opasek wokół budynków, terenów zielonych, placów zabaw, śmietników wolnostojących oraz parkingów i dróg na terenie nieruchomości będących we władaniu spółdzielni, a także chodników, parkingów i dróg przylegających do nieruchomości, jeżeli wynika to z odrębnych obowiązujących przepisów.

2. Bieżące uaktualnianie informacji na tablicach informacyjnych klatek schodowych zawierających:

- nazwisko i adres gospodarza budynku oraz zakres jego obowiązków,
- nazwisko osoby odpowiedzialnej ze strony spółdzielni za nadzór nad utrzymaniem porządku i numer jego telefonu służbowego ,
- adresy i numery telefonów: straży pożarnej, policji, pogotowia gazowego, dźwigowego, pogotowia technicznego oraz innych firm świadczących usługi na rzecz spółdzielni,
- wypis z niniejszego regulaminu,
- instrukcję o ochronie przeciwpożarowej ,
- wykaz członków, właścicieli lokali (za ich pisemną zgodą).

3. Wykonywanie czynności wymaganych stosownymi przepisami związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń wspólnego użytku.
4. Zapewnienia oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku.
5. Kontrola realizacji umów dotyczących wywozu śmieci oraz utrzymania czystości.
6. Niezwłoczne usuwanie awarii i ich skutków.
7. Pielęgnacja i konserwacja terenów zielonych.
8. Oznakowanie miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Zgodnego z obowiązującymi przepisami oznakowania budynków i ulic wewnątrzosiedlowych będących we władaniu spółdzielni.
10. Przeprowadzanie okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku pod względem przestrzegania przepisów bhp i p.poż.
11. Zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych.
12. Oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych.

13. Zapewnienie usług pogotowia awaryjnego całodobowo w dni wolne od pracy oraz w dni robocze w godzinach popołudniowych i nocnych.
14. Wykonywania wszelkich przeglądów nieruchomości wynikających z prawa budowlanego.
15. Wykonywanie tych czynności naprawczych, które przewiduje aktualnie obowiązujący regulamin dotyczący napraw wewnątrz lokali a należących do obowiązków spółdzielni.

§ 5

Postanowienia końcowe:

1. Jeżeli członek spółdzielni, właściciel lokalu, osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub osoby faktycznie korzystające z lokalu wykraczają w sposób rażący przeciwko obowiązującym przepisom regulaminu porządku domowego i zasadom korzystania z lokali, spółdzielnia przysługuje w stosunku do członków prawo zastosowania sankcji przewidzianych statutem, a w stosunku do właścicieli lokali prawo żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
2. Sankcje wymienione w ust. 1 mogą mieć w szczególności zastosowanie, jeżeli osoby wymienione w ust. 1 swoim niewłaściwym zachowaniem wywołują uzasadnione zgorznienie u innych mieszkańców lub czynią uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.
3. Za wyrządzone szkody spółdzielnia ma prawo żądać odszkodowania .

§ 6

1. Regulamin Porządku domowego i zasad korzystania z lokali został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 14/04 dnia 25.02.2004 r.
2. Zmiany do Regulaminu, o którym mowa w pkt. 1 obejmują zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą: Uchwałą nr 4/09 z dnia 27.01.2009r.; Uchwałą nr 28/13 z dnia 28.05.2013r. ; Uchwałą nr 23/2015, z dnia 25.08.2015r.; Uchwałą nr 15/2018 z dnia 29.05.2018 r.

Koordynator ds. członkowskich,
samorządowych obrotu nieruchomościami
Administracji

Lucyna Malik