

Regulamin Porz?dku Domowego i u?ytkowania lokali Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” w Krakowie

Rada Nadzorcza Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” dzia?aj?c na podstawie:

- **Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spó?dzielcze** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z pó?niejszymi zmianami),
- **Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spó?dzielniach mieszkaniowych** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z pó?niejszymi zmianami),
- **Statutu Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce”**

ustala nast?puj?ce zasady porz?dku domowego i u?ytkowania lokali w Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce”

Maj?tek Spó?dzielni jest prywatn? w?asno?ci? jej cz?onków (art. 3 – Prawo Spó?dzielcze)

Postanowienia regulaminu maj? na celu ochron? mienia wspólnego, mienia u?ytkowników lokali, zapewnienie czysto?ci, ?adu i porz?dku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienia warunków zgodnego zamieszkiwania .

• 1. Postanowienia ogólne

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowi?zani s? wszyscy u?ytkownicy lokali b?d?cych w zasobach Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” w Krakowie , która sprawuje zarz?d nieruchomo?ci? wspóln?[1] bez wzgl?du na ich status prawny posiadanych lokali.
2. Mieszka?cy zobowi?zani s? do dba?o?ci o maj?tek, korzystania z lokali oraz z nieruchomo?ci wspólnej w sposób nieutrudniaj?cy korzystania innym u?ytkownikom lokali oraz wspó?dzia?ania z nimi w ochronie ich mienia i nieruchomo?ci wspólnej.
3. Cisza nocna obowi?zuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
4. Trzepanie dywanów mo?e si? odbywa? wy??cznie w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰, z wyj?tkiem niedzieli i dni ?wi?tecznych.
5. Zasady korzystania z placów zabaw i boiska wielofunkcyjnego zosta?y zapisane w Regulaminie, który jest wywieszony na ka?dym z placów zabaw i boisku zarz?dzanym przez Spó?dzielni?.
6. Rodzice lub opiekunowie zobowi?zani s? dba?, aby dzieci stosowa?y si? równie? do postanowie? Regulaminu Porz?dku Domowego. Za szkody wyrz?dzone na terenie nieruchomo?ci przez dzieci odpowiadaj? rodzice lub opiekunowie.
7. Zabrania si? urz?dzania miejsc zabaw dla dzieci poza miejscami w tym celu wyznaczonymi.
8. Dla zachowania odpowiednich warunków bezpiecze?stwa mieszka?cy winni zamyka?

drzwi wej?ciowe do klatki schodowej zabezpieczonej domofonami oraz wystrzega? si? wpuszczania nieznanym osob.

9. Pomieszczenia wsp?lne (klatki schodowe, korytarze, piwnice, w?zkwanie, suszarnie, balkony na klatkach schodowych), trawniki, parkingi itp. nale?y utrzyma? w czysto?ci i porz?dku, a korzystaj?c z nich nale?y stosowa? zasady wsp?l?ycia spo?ecznego i porz?dkowe oraz przestrzega? przepis?w przeciwpo?arowych.
10. Sp?dzielnia nie ponosi ?adnej odpowiedzialno?ci za kradzie?, utrat? b?d? uszkodzenie prywatnych przedmiot?w pozostawionych przez u?ytkownik?w lokali w cz??ciach wsp?lnych nieruchomo?ci.
11. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomo?ci wsp?lnej naprawiane s? na koszt sprawcy dewastacji na podstawie kosztorysu uwzgl?dniaj?cego trzykrotno?? stawki roboczogodziny obowi?zuj?cej w danym roku plus koszty materia??w.
W razie niewykrycia sprawcy koszty obci??aj? eksploatacj? danej nieruchomo?ci.
12. Niedozwolone jest zak?adanie gniazd poboru energii elektrycznej na u?ytek w?asny poza lokalami.
13. Niedozwolone jest prowadzenie w lokalach, pomieszczeniach przynale?nych do lokali b?d? na terenie nieruchomo?ci wsp?lnej dzia?alno?ci us?ugowej lub produkcyjnej bez zgody Zarz?du Sp?dzielni.
14. Mieszka?cy nie mog? samodzielnie wykonywa? lub zleca? wykonania jakiegokolwiek prac dotycz?cych zieleni na osiedlu, w tym ci?? drzew lub krzew?w, sadzenia drzew i krzew?w, koszenia trawy bez uzgodnienia ze Sp?dzielni?.
15. Dokarmianie ptak?w dozwolone jest tylko w wyznaczonych miejscach – karmnikach.
16. Zabronione jest wyrzucanie resztek jedzenia na tereny zielone, chodniki, parkingi – takie dzia?ania powoduj? ?ci?gni?cie plagi gryzoni (szczur?w).

• 2. U?ywanie lokali

1. Lokale nale?y u?ykowa? zgodnie z Rozporz?dzeniem Ministra Spraw Wewn?trznych i Administracji w sprawie warunk?w technicznych u?ytkowania budynk?w mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999r. (Dz.U. Nr 74, poz.836 z p?niejszymi zmianami), kt?rego tre?? stanowi za??cznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Lokal powinien by? u?ykowany wy??cznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. U?ytkownik lokalu jest obowi?zany utrzymywa? go w nale?ytym stanie technicznym i higienicznym.
4. U?ytkownik lokalu jest obowi?zany do dokonywania napraw, wymiany i konserwacji urz?dze? technicznych, instalacji, stolarki – zgodnie z Regulaminem okre?laj?cym zakres remont?w i konserwacji obci??aj?cych Sp?dzielni? i u?ytkownik?w lokali.
5. U?ytkownicy lokali przeprowadzaj?cy remonty lokali zobowi?zani s? do:
 1. uzyskania w Dziale Technicznym Sp?dzielni warunk?w technicznych do przeprowadzania remontu
 2. bie??cego sprz?tania zabrudze? w pomieszczeniach przeznaczonych do wsp?lnego korzystania w budynku,
 3. usuni?cia we w?asnym zakresie gruzu i odpad?w poremontowych.

W przypadku nieposprz?tania zabrudze? po remoncie u?ytkownik lokalu zostanie obci??ony przez Sp?dzielni? kosztami za dodatkowe ponadnormatywne sprz?tanie klatki schodowej,

windy i innych pomieszcza? wspólnego u?ytku przez firm? porz?dkow?, wed?ug kalkulacji sporz?dzonej przez t? firm?.

6. Prace remontowe mo?na prowadzi? od godziny 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
7. W niedziele i ?wi?ta wprowadza si? ca?kowity zakaz wykonywania prac remontowych.
8. W celu zapewnienia w?a?ciwej wentylacji pomieszcze? nale?y:
 1. stale doprowadza? powietrze do mieszka? poprzez m.in. monta? urz?dze? nawiewnych (nawiewników) w oknach i pozostawianie ich w pozycji otwartej,
 2. bezwzgl?dnie nie zakleja? i nie zabudowuje? kratki wentylacyjnych w kuchni i ?azience.
 3. nie zakleja? kratki w drzwiach ?azienki i nawiewników w oknach,
 4. wietrzy? pomieszczenia zw?aszcza bezpo?rednio po u?yciu urz?dze? gazowych.
 5. nie instalowa? urz?dze? mechanicznych do wlotów przewodów wentylacji.
9. W przypadku stwierdzenia, ?e lokal jest zanieczyszczony, wyst?puj? w nim insekty i stwarza zagro?enie sanitarno – epidemiologiczne u?ytkownik lokalu jest zobowi?zany na w?asny koszt przeprowadzi? dezynsekcje w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnie.

• **3. Korytarze, klatki schodowe, piwnice**

1. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynno?ci mog?cych spowodowa? uszkodzenie posadzki, ?cian, okien lub wyposa?enia na klatkach schodowych i piwnicach.
2. Obowi?zkiem u?ytkowników lokali jest dbanie o porz?dek i czysto?? na klatkach schodowych, piwnicach i korytarzach, w tym sprz?tanie w?asnych wycieraczek .
3. Zabrania si? wystawiania w korytarzach, na klatkach schodowych i przej?ciach piwnicznych wszelkich przedmiotów, w szczególno?ci: worków ze ?mieciami, butów, mebli, urz?dze? AGD, itp. W takim przypadku Administracja Spółdzielni ma prawo usuwania takich przedmiotów w terminie okre?lonym w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej. Koszt usuni?cia obci??a w?a?ciciela.
4. Zabrania si? palenia tytoniu, picia alkoholu oraz u?ywania zabronionych przepisami u?ywek w korytarzach, na klatkach schodowych oraz piwnicach.
5. Zabrania si? przebywania w piwnicach oraz na klatkach schodowych i schodach osób nie b?d?cych mieszka?cami danej klatki.
6. W pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych nie wolno przechowywa? materia?ów ?atwopalnych, wybuchowych, ?r?cych, cuchn?cych oraz pojazdów spalinowych.
7. Zabrania si? blokowania wy??czników o?wietleniowych klatek schodowych.
8. Bezwzgl?dnie zabrania si? :
 1. sta?ego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej,
 2. dokonywania samowolnych regulacji mechanizmu samozamykacza,
 3. niszczenia drzwi, okien, lamp, zamków, klamek i instalacji domofonowej,
 4. przekazywania osobom trzecim swojego kodu do otwierania bramy,
 5. naklejania og?osze? na klatce schodowej, drzwiach wej?ciowych, windach, gablotach Spółdzielni bez zgody Spółdzielni.

9. W przypadku bycia ?wiadkiem dewastacji fakt ten nale?y niezw?ocznie zg?osi? na Policj? lub Stra? Miejsk?.
10. Piwnice przynale?ne do mieszkania winny by? zamkni?te i oznaczone numerem mieszkania.

- **4. Balkony i loggie**

1. Balkony, loggie powinny by? utrzymane w czysto?ci, a skrzynki na kwiaty i donice na parapetach okien winny by? umocowane w sposób gwarantuj?cy bezpiecze?stwo. Podlewanie ro?lin powinno odbywa? si? w taki sposób, aby woda nie przecieka?a na ni?sze pi?tra.
2. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach, loggiach przedmiotów stwarzaj?cych zagro?enie po?arowe.
3. Nie jest dozwolone grillowanie i palenie tytoniu na balkonach i loggiach.
4. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna lub balkony jakichkolwiek rzeczy, niedopa?ków i petów papierosowych lub wylewanie cieczy.
5. Zabrania si? likwidacji, zabudowywania lub zastawiania w?azów ewakuacyjnych w balkonach.
6. Niedozwolone jest wieszanie prania nieodwirowanego, a w przypadku suszarek zamontowanych za oknem niedozwolone jest tak?e wieszanie prania w sposób zas?aniaj?cy okno mieszkaj?cym poni?ej.

- **5. Suszarnie**

1. Suszarnie przeznaczone s? wy??cznie do suszenia prania, a w przypadku sk?adowania jakichkolwiek przedmiotów, Spó?dzielnia ma prawo do ich usuni?cia na koszt w?a?ciciela po bezskutecznym up?ywie terminu okre?lonego w zawiadomieniu wywieszonym

na klatce schodowej.

2. Na pisemn? pro?b? u?ytkownika lokalu Spó?dzielnia mo?e wyrazi? zgod?
3. na przechowanie rzeczy w suszarni na okres przeprowadzenia remontu mieszkania.
4. Do ka?dej suszarni jest przeznaczony jeden komplet kluczy, który w miar? potrzeb przekazuj? sobie mieszka?cy danej klatki.
5. Niedozwolone jest dorabianie dodatkowego kompletu kluczy i korzystanie z suszarni bez uzgodnienia z mieszka?cami danej klatki.
6. Osoba korzystaj?ca z suszarni powinna pozostawi? j? opró?nion? i w odpowiednim stanie sanitarno- higienicznym nast?pnej osobie.
7. W razie stwierdzenia przez osob? przejmuj?c? klucze jakichkolwiek uszkodze?, dewastacji lub ba?aganu, nale?y niezw?ocznie powiadomi? Administracj? Spó?dzielni z podaniem adresu i nazwiska osoby, od której otrzymano klucze.

- **6. Wózkownie**

1. Wózkownie przeznaczone s? wy?zczynie do przechowywania sprawnych wózków dzieci?cych, rowerów bez silników spalinowych, sanek, wózków inwalidzkich.
W przypadku sk?adowania innych przedmiotów w wózkowni Spó?dzielnia ma prawo do ich usuni?cia na koszt w?a?ciciela po bezskutecznym up?ywie terminu okre?lonego w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.
2. Ka?dy kto chce korzysta? z wózkowni powinien zg?osi? ten fakt podmiotowi odpowiedzialnemu za utrzymanie czysto?ci w budynku, który udost?pni klucz. Ze wzgl?dów bezpiecze?stwa klucza od wózkowni nie nale?y udost?pnia? osobom nieuprawnionym.
3. Osoby korzystaj?ce z wózkowni powinny utrzymywa? j? w nale?ytym stanie sanitarno – higienicznym oraz powinny dba? o nale?yte zamykanie w celu ochrony mienia w?asnego i wspó?u?ytkowników lokali.
4. W razie stwierdzenia, ?e osoba korzystaj?ca z wózkowni powoduje jej uszkodzenie, dopuszcza si? dewastacji lub pozostawia ba?agan, nale?y niezw?ocznie powiadomi? Administracj? Spó?dzielni z podaniem adresu i nazwiska

- **7. Elewacje i dachy**

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszka?ców nieruchomo?ci wszelkich zmian w elewacji budynku.
2. Zabrania si? wchodzenia na dachy budynków.
3. Zezwala si? na monta? anten telewizyjnych i radiowych po uzyskaniu pisemnej zgody Spó?dzielni w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Montowanie reklam na elewacji budynku jest dopuszczalne jedynie po podpisaniu stosownej umowy ze Spó?dzielni?.
5. W przypadku monta?u anteny w miejscu do tego nieprzeznaczonego, Spó?dzielnia ma prawo j? zdemontowa? i kosztami demonta?u obci??y? u?ytkownika lokalu.

- **8. Zwierz?ta domowe**

1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierz?t, o ile nie powoduj? zagro?enia ?ycia ani zdrowia ludzi oraz nie zak?ócaj? spokoju.
2. Posiadacze zwierz?t domowych s? zobowi?zani do:
 1. sprawowania nad nimi w?a?ciwej opieki,
 2. przestrzegania przepisów sanitarno - porz?dkowych,
 3. usuwania zanieczyszcze? spowodowanych przez nie na terenie nieruchomo?ci wspólnej.
 4. zapobiegania niszczeniu zieleni i naprawianie szkód wyrz?dzonych przez zwierz?ta.
3. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierz?t.

4. W?a?ciele zwierzt zobowi?zani s? do ich wyprowadzania na smyczy poza obr?b trawnik?w przydomowych i plac?w zabaw.

- **9. Gospodarka odpadami**

1. Segregowane odpady komunalne typu: papier, tektura, gazety, opakowania z papieru i opakowania z tektury nale?y wyrzuca? do pojemnik?w koloru niebieskiego oznaczonych napisem „Papier”.
2. Segregowane odpady komunalne typu: metale, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateria?owe nale?y wyrzuca? do pojemnik?w koloru ??tego oznaczonych napisem „Metale i tworzywa sztuczne”.
3. Opakowania szklane (butelki, s?oiki) nale?y wyrzuca? do pojemnik?w w kolorze zielonym typu „dzwon” z napisem „Szk?o”.
4. Odpady ulegaj?ce biodegradacji nale?y wyrzuca? do pojemnik?w koloru br?zowego oznaczonych napisem "Bio" .
5. Pozosta?e odpady komunalne nale?y wyrzuca? do pojemnik?w koloru czarnego z napisem „ odpady zmieszane” ustawionych w altanach ?mietnikowych lub komorach zsypanych.
6. Odpady wielkogabarytowe bez szyb i luster nale?y sk?ada? przy altanie ?mietnikowej nie wcze?niej ni? 24 godziny przed planowanym odbiorem zgodnie z harmonogramem.
7. Niedopuszczalne jest wrzucanie odpad?w komunalnych do instalacji kanalizacyjnej, co powoduje jej zatykanie i wylewanie fekalii?w w lokalu i przerw? w dostawie wody.
8. Gruz i odpady poremontowe mieszka?cy usuwaj? we w?asnym zakresie.

- **10. Parkowanie samochod?w**

1. Parkowanie samochod?w powinno odpowiada? przepisom ustawy o ruchu drogowym.
2. Zabrania si? pozostawiania pojazd?w – wrak?w na terenie osiedli.
3. Zabrania si? ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
4. Na parkingu pojazd nale?y ustawi? przodem do okien budynk?w.
5. U?ytkownicy pojazd?w obowi?zani s? do przestrzegania znak?w drogowych okre?laj?cych organizacj? ruchu wewn?trz osiedla.
6. Przypadki nieprawid?owego parkowania nale?y zg?asza? na Policj? lub Stra? Miejsk?.
7. Zabrania si? zastawiania pojazdami dojazd?w do kom?r zsypanych i altan ?mietnikowych
8. Na terenach obj?tych stref? parkowania parkowa? mog? tylko pojazdy zaopatrzone w identyfikatory parkingowe zgodnie z obowi?zuj?cymi zasadami okre?lonymi w oddzielnym regulaminie.

- **11. Postanowienia ko?cowe**

1. W przypadku niestosowania si? u?ytkownik?w lokali do niniejszego Regulaminu, przez co powstan? szkody w mieniu Sp?dzielni lub mieniu i zdrowiu innych u?ytkownik?w

lokali sprawca odpowiada osobi?cie przed w?a?ciwymi organami: Policja, Stra? Miejska, Prokuratura, S?dy powszechne, itp.

2. W razie spe?nienia przes?anek z art. 16 ust 1 ustawy o w?asno?ci^[2] lokali, Rada Nadzorcza na podstawie art.17¹⁰ ustawy o spó?dzielniach mieszkaniowych^[3] mo?e wnioskowa? do Zarz?du o licytacj? lokalu w trybie art. 27 ust. 5 ustawy o spó?dzielniach mieszkaniowych^[4].

Zmiany Regulaminu:

- Regulamin zosta? znowelizowany przez Rad? Nadzorczy w dniu 11.06.2019r. Uchwa?? Nr 31/6/IX/2019.
- Regulamin zosta? znowelizowany przez Rad? Nadzorczy w dniu 02.09.2015r. Uchwa?? Nr 76/9/VIII/2015. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Porz?dku Domowego i wspó??ycia mieszka?ców Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” uchwalony przez Rad? Nadzorczy Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” w dniu 3.11.2010 Uchwa?? nr 32/6/VII/2010.
- Poni?szy Regulamin Porz?dku Domowego i wspó??ycia mieszka?ców Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorczy Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce: w dniu 3.11.2010 Uchwa?? nr 32/6/VII/2010.
- Regulamin zosta? uchwalony przez Rad? Nadzorczy Spó?dzielni w dniu 2 kwietnia 1997r. uchwa?? nr 21/12/III/97 i wchodzi w ?ycie od dnia uchwalenia.

[1] Nieruchomo?? wspóln? stanowi grunt oraz cz??ci budynku i urz?dzenia, które nie s?u?? wy??cznie do u?ytku w?a?cicieli lokali.

[2] Art. 16 ust 1 UW

Je?eli w?a?ciel lokalu zalega d?ugotrwale z zap?at? nale?nych od niego op?at lub wykracza w sposób ra??cy lub uporczywy przeciwko obowi?zuj?cemu porz?dkowi domowemu albo przez swoje niew?a?ciwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomo?ci wspólnej uci??liwym, wspólnota mieszkaniowa mo?e w trybie procesu ??da? sprzeda?y lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu post?powania cywilnego o egzekucji z nieruchomo?ci.

[3] Art. 17¹⁰ USM

W przypadku d?ugotrwa?ych zaleg?o?ci z zap?at? op?at, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, ra??cego lub uporczywego wykraczania osoby korzystaj?cej z lokalu przeciwko obowi?zuj?cemu porz?dkowi domowemu albo niew?a?ciwego zachowania tej osoby czyni?cego korzystanie z innych lokali lub nieruchomo?ci wspólnej uci??liwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o w?asno?ci lokali stosuje si? odpowiednio. Z ??daniem, o którym mowa w tym przepisie, wyst?puje zarz?d spó?dzielni na wniosek rady nadzorczej.

[4] art. 27 ust. 5 USM

Z ??daniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o w?asno?ci lokali, wyst?puje zarz?d spó?dzielni na wniosek wi?kszo?ci w?a?cicieli lokali w budynku lub budynkach po?o?onych w obr?bie danej nieruchomo?ci.