

Regulamin Porządku Domowego i użytkowania lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” w Krakowie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” działając na podstawie:

- 📁 **Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
- 📁 **Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- 📁 **Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce”**

ustala następujące zasady porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce”

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (art. 3 – Prawo Spółdzielcze) Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, mienia użytkowników lokali, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienia warunków zgodnego zamieszkiwania .

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” w Krakowie, która sprawuje zarząd nieruchomością wspólną¹.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o majątek, korzystania z lokali oraz z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania innym użytkownikom lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie ich mienia i nieruchomości wspólnej.
3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
4. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach **od 8⁰⁰ do 18⁰⁰**, z wyjątkiem niedzieli i dni świątecznych.
5. Zasady korzystania z placów zabaw i boiska wielofunkcyjnego zostały zapisane w Regulaminie, który jest wywieszony na każdym z placów zabaw i boisku zarządzanym przez Spółdzielnię.
6. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się również do postanowień Regulaminu Porządku Domowego. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
7. Zabrania się urządzania miejsc zabaw dla dzieci poza miejscami w tym celu wyznaczonymi.
8. Dla zachowania odpowiednich warunków bezpieczeństwa mieszkańcy winni zamykać drzwi wejściowe do klatki schodowej zabezpieczonej domofonami oraz wystrzegać się wpuszczania nieznanymi osobami.
9. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, korytarze, piwnice, wózkowanie, suszarnie, balkony na klatkach schodowych), trawniki, parkingi itp. należy utrzymać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy stosować zasady współżycia społecznego oraz przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

¹ Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

10. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów pozostawionych przez użytkowników lokali w częściach wspólnych nieruchomości.
11. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej naprawiane są na koszt sprawcy dewastacji na podstawie kosztorysu uwzględniającego trzykrotność stawki roboczogodziny obowiązującej w danym roku plus koszty materiałów. W razie niewykrycia sprawcy koszty obciążają eksploatację danej nieruchomości.
12. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru energii elektrycznej na użytek własny poza lokalami.
13. Niedozwolone jest prowadzenie w lokalach, pomieszczeniach przynależnych do lokali bądź na terenie nieruchomości wspólnej działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
14. Mieszkańcy nie mogą samodzielnie wykonywać lub zlecać wykonania jakichkolwiek prac dotyczących zieleni na osiedlu, w tym cięć drzew lub krzewów, sadzenia drzew i krzewów, koszenia trawy bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
15. Dokarmianie ptaków dozwolone jest tylko w wyznaczonych miejscach – karmnikach.
16. Zabronione jest wyrzucanie resztek jedzenia na tereny zielone, chodniki, parkingi – takie działania powodują ściągnięcie plagi gryzoni (szczurów).
17. Kosztami sprzątnięcia po celowym zaśmiecaniu lub zabrudzeniu terenu zewnętrznego i wewnętrznej części budynku będzie obciążony sprawca. W razie niewykrycia sprawcy koszty obciążają eksploatację danej nieruchomości.

§ 2. Używanie lokali

1. Lokale należy użytkować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999r. (Dz.U. Nr 74, poz.836 z późniejszymi zmianami), którego treść stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Lokal powinien być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i higienicznym.
4. Użytkownik lokalu jest obowiązany do dokonywania napraw, wymiany i konserwacji urządzeń technicznych, instalacji, stolarki – zgodnie z Regulaminem określającym zakres remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali.
5. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali zobowiązani są do:
 - a. uzyskania w Dziale Technicznym Spółdzielni warunków technicznych do przeprowadzania remontu
 - b. bieżącego sprzątnięcia zabrudzeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku,
 - c. usunięcia we własnym zakresie gruzu i odpadów poremontowych.W przypadku nieposprzątnięcia zabrudzeń po remoncie użytkownik lokalu zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami za dodatkowe ponadnormatywne sprzątnięcie klatki schodowej, windy i innych pomieszczeń wspólnego użytku przez firmę porządkową, według kalkulacji sporządzonej przez tę firmę.
6. Prace remontowe można prowadzić od godziny **8⁰⁰ do 18⁰⁰**.
7. W niedziele i święta wprowadza się całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.
8. W celu zapewnienia właściwej wentylacji pomieszczeń należy:

- a. stale doprowadzać powietrze do mieszkań poprzez m.in. montaż urządzeń nawiewnych (nawiewników) w oknach i pozostawianie ich w pozycji otwartej,
 - b. bezwzględnie nie zaklejać i nie zabudowywać kratki wentylacyjnych w kuchni i łazience.
 - c. nie zaklejać kratki w drzwiach łazienki i nawiewników w oknach,
 - d. wietrzyć pomieszczenia zwłaszcza bezpośrednio po użyciu urządzeń gazowych.
 - e. nie instalować urządzeń mechanicznych do wlotów przewodów wentylacji.
9. W przypadku stwierdzenia, że lokal jest zanieczyszczony, występują w nim insekty i stwarza zagrożenie sanitarno – epidemiologiczne użytkownik lokalu jest zobowiązany na własny koszt przeprowadzić dezynsekcje w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

§ 3. Korytarze, klatki schodowe, piwnice, windy

1. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki, ścian, okien lub wyposażenia na klatkach schodowych i piwnicach.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dbanie o porządek i czystość na klatkach schodowych, piwnicach i korytarzach, w tym sprzątanie własnych wycieraczek .
3. Zabrania się wystawiania w korytarzach, na klatkach schodowych i przejściach piwnicznych wszelkich przedmiotów, w szczególności: worków ze śmieciami, butów, mebli, urządzeń AGD, itp. W takim przypadku Administracja Spółdzielni ma prawo usuwania takich przedmiotów w terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej. Koszt usunięcia obciąża właściciela.
4. Zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania zabronionych przepisami używek w korytarzach, na klatkach schodowych, piwnicach **oraz windach**.
5. Zabrania się przebywania w piwnicach oraz na klatkach schodowych i schodach osób nie będących mieszkańcami danej klatki.
6. W pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących oraz pojazdów spalinowych.
7. W pomieszczeniach piwnicznych można przechowywać żywność wyłącznie w hermetycznie zamkniętych pojemnikach z materiałów uniemożliwiających dostęp do żywności zwierzętom, w tym szczurom.
8. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych.
9. Bezwzględnie zabrania się:
 - a. stałego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej,
 - b. dokonywania samowolnych regulacji mechanizmu samozamykacza,
 - c. niszczenia drzwi, okien, lamp, zamków, klamek i instalacji domofonowej,
 - d. przekazywania osobom trzecim swojego kodu do otwierania bramy,
 - e. naklejania ogłoszeń na klatce schodowej, drzwiach wejściowych, windach, gablotach Spółdzielni bez zgody Spółdzielni.
10. W przypadku bycia świadkiem dewastacji fakt ten należy niezwłocznie zgłosić na Policję lub Straż Miejską.
11. Piwnice przynależne do mieszkania winny być zamknięte i oznaczone numerem mieszkania.

§ 4. Balkony i loggie

1. Balkony, loggie powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice na parapetach okien winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra.
2. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach, loggiach przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe.
3. Nie jest dozwolone grillowanie i palenie tytoniu na balkonach i loggiach.
4. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna lub balkony jakichkolwiek rzeczy, niedopałków i petów papierosowych lub wylewanie cieczy.
5. Zabrania się likwidacji, zabudowywania lub zastawiania włączów ewakuacyjnych w balkonach.
6. Niedozwolone jest wieszanie prania nieodwirowanego, a w przypadku suszarek zamontowanych za oknem niedozwolone jest także wieszanie prania w sposób zasłaniający okno mieszkającym poniżej.

§ 5. Suszarnie

1. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie do suszenia prania, a w przypadku składowania jakichkolwiek przedmiotów, Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.
2. Każdy kto chce korzystać z suszarni powinien zgłosić ten fakt podmiotowi odpowiedzialnemu za utrzymanie czystości w budynku, który udostępni klucz. Ze względów bezpieczeństwa klucza od suszarni nie należy udostępniać osobom nieuprawnionym.
3. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu Spółdzielnia może wyrazić zgodę na przechowanie rzeczy w suszarni na okres przeprowadzenia remontu mieszkania.
4. Osoba korzystająca z suszarni powinna pozostawić ją opróżnioną i w odpowiednim stanie sanitarno- higienicznym.
5. W razie stwierdzenia jakichkolwiek uszkodzeń, dewastacji lub bałaganu, należy niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska sprawcy .

§ 6. Wózkownie

1. Wózkownie przeznaczone są wyłącznie do przechowywania sprawnych wózków dziecięcych, rowerów bez silników spalinowych, sanek, wózków inwalidzkich. W przypadku składowania innych przedmiotów w wózkowni Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.
2. Każdy kto chce korzystać z wózkowni powinien zgłosić ten fakt podmiotowi odpowiedzialnemu za utrzymanie czystości w budynku, który udostępni klucz. Ze względów bezpieczeństwa klucza od wózkowni nie należy udostępniać osobom nieuprawnionym.

3. Osoby korzystające z wózków powinny utrzymywać ją w należyтым stanie sanitarno – higienicznym oraz powinny dbać o należyte zamykanie w celu ochrony mienia własnego i współużytkowników lokali.
4. W razie stwierdzenia, że osoba korzystająca z wózków powoduje jej uszkodzenie, dopuszcza się dewastacji lub pozostawia bałagan, należy niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska osoby.

§ 7. Elewacje i dachy

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji budynku.
2. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków.
3. Zezwala się na montaż anten telewizyjnych i radiowych po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Montowanie reklam na elewacji budynku jest dopuszczalne jedynie po podpisaniu stosownej umowy ze Spółdzielnią.
5. W przypadku montażu anteny w miejscu do tego nieprzeznaczonego, Spółdzielnia ma prawo ją zdemontować i kosztami demontażu obciążyć użytkownika lokalu.

§ 8. Zwierzęta domowe

1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierząt, o ile nie powodują zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie zakłócają spokoju.
2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do:
 - a. sprawowania nad nimi właściwej opieki,
 - b. przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych,
 - c. usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na terenie nieruchomości wspólnej.
 - d. zapobiegania niszczeniu zieleni i naprawianie szkód wyrządzonych przez zwierzęta.
3. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli i chowu zwierząt.
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są do ich wyprowadzania na smyczy poza obręb trawników przydomowych i placów zabaw.

§ 9. Gospodarka odpadami

1. Segregowane odpady komunalne typu: papier, tektura, gazety, opakowania z papieru i opakowania z tektury należy wyrzucać do pojemników koloru niebieskiego oznaczonych napisem „Papier”.
2. Segregowane odpady komunalne typu: metale, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe należy wyrzucać do pojemników koloru żółtego oznaczonych napisem „Metale i tworzywa sztuczne”.
3. Opakowania szklane (butelki, słoiki) należy wyrzucać do pojemników w kolorze zielonym typu „dzwon” z napisem „Szkło”.
4. Odpady ulegające biodegradacji należy wyrzucać do pojemników koloru brązowego oznaczonych napisem "Bio" .
- ~~5.~~ Pozostałe odpady komunalne należy wyrzucać do pojemników koloru czarnego z napisem „odpady zmieszane”.

6. Odpady wielkogabarytowe bez szyb i lusterek należy składać przy altanie śmietnikowej nie wcześniej niż 24 godziny przed planowanym odbiorem zgodnie z harmonogramem.
7. Niedopuszczalne jest wrzucanie odpadów komunalnych do instalacji kanalizacyjnej, co powoduje jej zatykanie i wylanie fekalii w lokalu i przerwę w dostawie wody.
8. Gruz i odpady remontowe mieszkańcy usuwają we własnym zakresie.

§ 10. Parkowanie samochodów

1. Parkowanie samochodów powinno odpowiadać przepisom ustawy o ruchu drogowym.
2. Zabrania się pozostawiania pojazdów – wraków na terenie osiedli.
3. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
4. Na parkingu pojazd należy ustawić przodem do okien budynków.
5. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
6. Przypadki nieprawidłowego parkowania należy zgłaszać na Policję lub Straż Miejską.
7. Zabrania się zastawiania pojazdami dojazdów do komór zsykowych i altan śmietnikowych
8. Na terenach objętych strefą parkowania parkować mogą tylko pojazdy zaopatrzone w identyfikatory parkingowe zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w oddzielnym regulaminie.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. W przypadku niestosowania się użytkowników lokali do niniejszego Regulaminu, przez co powstaną szkody w mieniu Spółdzielni lub mieniu i zdrowiu innych użytkowników lokali sprawca odpowiada osobiście przed właściwymi organami: Policja, Straż Miejska, Prokuratura, Sądy powszechne, itp.
2. W razie spełnienia przesłanek z art. 16 ust 1 ustawy o własności² lokali, Rada Nadzorcza na podstawie art.17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych³ może wnioskować do Zarządu o licytację lokalu w trybie art. 27 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁴.

Zmiany Regulaminu:

- Regulamin został znowelizowany przez Radę Nadzorczą w dniu 09.01.2024r. Uchwałą Nr 1/1/XI/2024. Postanowienia regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia w/w uchwały.
- Regulamin został znowelizowany przez Radę Nadzorczą w dniu 11.06.2019r. Uchwałą Nr 31/6/IX/2019.

² Art. 16 ust 1 UW

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

³ Art. 17¹⁰ USM

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

⁴ art. 27 ust. 5 USM

Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

- Regulamin został znowelizowany przez Radę Nadzorczą w dniu 02.09.2015r. Uchwałą Nr 76/9/VIII/2015. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Porządku Domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” w dniu 3.11.2010 Uchwałą nr 32/6/VII/2010.
- Poniższy Regulamin Porządku Domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce: w dniu 3.11.2010 Uchwałą nr 32/6/VII/2010.
- Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 2 kwietnia 1997r. uchwałą nr 21/12/III/97 i wchodzi w życie od dnia uchwalenia.