

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"GRODZKA"  
30-198 Kraków, ul. Myczkowskiego 1/7  
tel. 12 637-62-37 fax: 12 637-97-67  
91 77 55 63 749; 5 100 637 420 29

---

## REGULAMIN

### PORZĄDKU DOMOWEGO

w Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” w Krakowie

---

### **Postanowienia ogólne**

- 1.1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” w Krakowie, zwanej dalej Spółdzielnią i pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
- 1.2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych oraz na terenach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” w Krakowie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
- 1.3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są:
  - 1.3.1. „lokatorzy” – przez których należy rozumieć Członków Spółdzielni posiadający tytuł prawny do zajmowania lokalu, osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni, jak również najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych,
  - 1.3.2. „mieszkańcy” – przez których należy rozumieć Lokatorów oraz osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem Lokatorów, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z Lokatorem, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu.
- 1.4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i lokali użytkowych położonych poza obrębem budynków mieszkalnych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

### **Stosowanie Regulaminu**

- 2.1. Lokator ponosi odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
- 2.2. Lokator ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 2.1. postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.
- 2.3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych i dźwigów, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

### **Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.**

- 3.1. Lokator obowiązany jest utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali – między innymi poprzez:
- 3.1.1. odnawianie (malowanie) ścian, sufitów, grzejników oraz stolarki drzwi i okien,
  - 3.1.2. wymianę lub naprawę niesprawnych urządzeń techniczno – sanitarnych, jak: piece gazowe łazienkowe, kuchenki gazowe, zlewozmywaki, baterie itp.,
  - 3.1.3. usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych (syfonów, krutek ściekowych) w obrębie lokalu (poza pionami głównymi).
- 3.2. Do obowiązku każdego właściciela lokalu, należy coroczna kontrola stanu technicznego i konserwacja urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu, a w szczególności pieca dwu funkcyjnego przez uprawnionego serwisanta, z potwierdzeniem poprawności działania tych urządzeń.

### **Awarie**

- 4.1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, lokator obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
- 4.2. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
- 4.3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

### **Balkony, parapety, tarasy, loggie**

- 5.1. Balkony i parapety okien powinny być utrzymywane w czystości.  
Zabrania się :
- hodowli zwierząt na balkonach, loggiach i tarasach
  - dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach, tarasach oraz parapetach i daszkach,
  - wyrzucania przez okna, balkony i tarasy śmieci, niedopałków papierosów itp.
  - Trzepania na balkonach, loggiach i tarasach chodników, dywanów, odzieży i pościeli.
- 5.2. Skrzynki i doniczki na kwiaty na parapetach, balkonach i tarasach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.

- 5.3. Zabrania się korzystania z grilla na balkonach, loggiach i tarasach.
- 5.4. Zabrania się umieszczania na balkonach i tarasach siatek, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach.
- 5.5. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach, loggiach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

### **Piwnice, komórki lokatorskie, strychy, klatki schodowe**

- 6.1. Piwnice, komórki lokatorskie, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych itp. pomieszczenia, mieszkańcy obowiązani są użytkować zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zabronione jest wykorzystywanie tych pomieszczeń do celów mieszkalnych.
- 6.2. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest prowadzenie działalności gospodarczej, usługowej lub produkcyjnej, bez uzyskania zezwolenia Spółdzielni. Zdanie 2 i 3 ust. 6.3 stosuje się odpowiednio.
- 6.3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniach jest w szczególności jej nie uciążliwość dla pozostałych mieszkańców. Ponadto wymagane jest wnoszenie wyższych opłat o ile prowadzona działalność spowoduje z tego tytułu wzrost kosztów Spółdzielni.
- 6.4. W piwnicach i komórkach lokatorskich, na balkonach, loggiach i tarasach zabronione jest hodowanie i przechowywanie zwierząt.
- 6.5. W mieszkaniach, lokalach użytkowych, garażach, miejscach postojowych, piwnicach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku, zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, trujących, żrących itp.
- 6.6. Zabrania się używania otwartego ognia na strychach, w garażach wolno stojących i wielostanowiskowych.
- 6.7. Zabrania się zastawiania przejść na klatkach schodowych, na strychach i w garażach, które w jakikolwiek sposób utrudniałoby dojście i ewakuację lub przeprowadzenie akcji przeciw pożarowej.
- 6.8. Urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicy (wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.), Lokator obowiązany jest chronić przed uszkodzeniem oraz udostępniać osobom upoważnionym przez Spółdzielnię lub pracownikom zakładów wodociągowych, ciepłowniczych, gazowni itp.

- 6.9. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

### **Utrzymywanie czystości i porządku na terenie posesji/nieruchomości.**

- 7.1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „posesją”/”nieruchomością”, chronienia ich przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
- 7.2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.<sup>00</sup> do 6.<sup>00</sup> i w tych godzinach nie wolno używać żadnych urządzeń w sposób mogący zakłócić sen pozostałych mieszkańców ani też w inny sposób wywoływać hałasu mogącego zakłócić sen i wypoczynek pozostałych mieszkańców (poprzez np. głośną grę na instrumentach muzycznych, głośny śpiew, długotrwałe szczekanie psa).
- 7.3. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8.<sup>00</sup> do 20.<sup>00</sup>.
- 7.4. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (np. remont), dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.<sup>00</sup> do 20.<sup>00</sup>.

### **Zwierzęta domowe**

- 8.1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie „zwierząt domowych” – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt /tj. z 2003 r., Dz.U. Nr 106, poz. 1002/ – o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócenia spokoju mieszkańców.
- 8.2. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych.
- 8.3. Posiadacze psów zaliczonych do rasy uznawanej za agresywną, obowiązani są przedłożyć w Biurze Spółdzielni zezwolenie właściwego organu Urzędu Miasta Krakowa na utrzymywanie takiego psa. W przypadku wątpliwości, czy pies utrzymywany w lokalu nie należy do rasy uznawanej za agresywną, jego posiadacz obowiązany jest na wezwanie Spółdzielni przedłożyć zaświadczenie związku kynologicznego. Nie zastosowanie się do powyższych zapisów spowoduje zawiadomienie przez Spółdzielnię organów ścigania.
- 8.4. Posiadacze psów i kotów obowiązani są do:
- 8.4.1 przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie.  
Na wezwanie Spółdzielni posiadacz psa lub kota obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o szczepieniu zwierzęcia,

- 8.4.2 wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
- 8.4.3 niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy a także terenów wspólnych zewnętrznych, w tym szczególnie piaskownic i placów zabaw dla dzieci,
- 8.4.4 niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji/nieruchomości do odpowiednich pojemników
- 8.4.5 Udowodnione zanieczyszczenie posesji będzie podstawą do nałożenia mandatu przez do organy właściwe w sprawach wykroczeń.

### **Parkowanie**

- 9.1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych (parkingi) i nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców.
- 9.2. Każdy zaparkowany pojazd za szybą musi mieć umieszczony wydany przez SM Grodzka identyfikator uprawniający do parkowania na terenach administrowanych przez SM Grodzka. Goście mieszkańców zobowiązani są do umieszczania za szybą identyfikatora przeznaczonego dla gości. Brak identyfikatora będzie podstawą do nałożenia mandatu przez organy właściwe w sprawach wykroczeń.
- 9.3. Ustawianie pojazdów na terenie posesji/nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe czy energetyczne) jest zabronione.
- 9.4. Mycie pojazdów samochodowych winno się odbywać w miejscach do tego przeznaczonych i nie może powodować szkód dla środowiska
- 9.5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t, (np. autobusów, ciągników rolniczych, pojazdów specjalnych, przyczep (naczep) ciężarowych oraz przyczep campingowych).
- 9.6. Użytkownicy pojazdów mają obowiązek bezwzględnego przestrzegania przepisów o Ruchu Drogowym oraz stosowania się do wprowadzonych oznakowań na terenach Osiedla, ograniczenia prędkości poruszania się pojazdów na terenie posesji/nieruchomości i drogach dojazdowych oraz zachowaniu szczególnej ostrożności w strefie zamieszkania.

### **Czystość**

- 10.1. Mieszkańcy obowiązani są do:
  - 10.1.1. zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, windach, korytarzach piwnicznych, innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku,

- 10.1.2. zamykania bram do klatek schodowych, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, garaży wielostanowiskowych, gaszenia światła w piwnicach i garażach,
- 10.1.3. wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ich sortowania. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia,
- 10.1.4. z uwagi na estetykę, przepisy sanitarne, BHP oraz p.poż, zabrania się wystawiania przed, lub obok drzwi mieszkań na klatkach schodowych, worków ze śmieciami oraz butów.
- 10.2. W czasie oraz po remoncie lokalu, Lokator obowiązany jest do usunięcia gruzu na swój koszt, w sposób uzgodniony z administratorem budynku.
- 10.3. Zabrania się wyrzucania do ogólnodostępnych śmietników materiałów niebezpiecznych, wybuchowych, trujących, żrących (m. in. sprzęt radiowo-telewizyjny, komputerowy, akumulatory itp.) i wszystkich innych wymagających specjalnej utylizacji.
- 10.4. Zabrania się wyrzucania do ogólnodostępnych śmietników, znajdujących się na terenie Spółdzielni, przedmiotów wielkogabarytowych – Spółdzielnia zapewnia raz na miesiąc wywóz odpadów wielkogabarytowych z oznaczonych miejsc ich składowania.

#### **Części wspólne**

- 11.1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, windach, korytarzach piwnicznych, garażach w tym wielostanowiskowych) zabronione jest:
  - 11.1.1. spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i innych środków odurzających,
  - 11.1.2. palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych, w tym e-papierosów
  - 11.1.3. nocowanie osób nie zamieszkałych w budynku,
  - 11.1.4. gromadzenie się osób, w szczególności w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
- 11.2. Zakaz ustanowiony w punkcie 11.1.4. regulaminu nie obejmuje sytuacji krótkotrwałego spotkania grupy mieszkańców, pod warunkiem, że nie jest jednocześnie naruszany zakaz ustanowiony w punktach 11.1.1. lub 11.1.2. regulaminu.
- 11.3. Zakaz ustanowiony w punkcie 11.1.4. regulaminu nie dotyczy też przypadków, gdy cel zgromadzenia wynika z postanowień Statutu Spółdzielni albo służy realizacji praw podmiotowych Członków Spółdzielni lub właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

## 12.1. Zabronione jest:

- 12.1.1. odprowadzanie (wlewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, oleje spożywcze, odpady stałe, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
- 12.1.2. wrzucanie gruzu i innych odpadów powstałych w trakcie remontu do przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych),
- 12.1.3. dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
- 12.1.4. wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek w lokalach lub posadzki na klatkach schodowych,
- 12.1.5. blokowanie bram wejściowych, drzwi wiatrołapów, wind i do korytarzy, oraz wyłączników oświetlenia na klatkach schodowych i korytarzach,
- 12.1.6. otwieranie domofonem drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, których mieszkańiec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,
- 12.1.7. zakłócanie ciszy nocnej i spokoju innych mieszkańców,
- 12.1.8. zanieczyszczanie części wspólnych budynku i posesji,
- 12.1.9. pisanie i drapanie po ścianach, wykruszanie tynku itp,
- 12.1.10. malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku albo ścian zewnętrznych budynku (balkonów, loggii i tarasów) bez zgody Spółdzielni,
- 12.1.11. mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów, bez zezwolenia Spółdzielni,
- 12.1.12. odprowadzanie z lokalu do części wspólnej budynku uciążliwych zapachów, oparów lub dymów – poprzez otwieranie drzwi wejściowych do lokalu.

### **Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji/nieruchomości.**

- 13.1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy obowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (których adresy i telefony podane są na tablicach ogłoszeń oraz stronie internetowej Spółdzielni).
- 13.2. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggach):
  - materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
  - pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
  - środków żrących lub cuchnących.



13.3. Nie wolno:

- zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy oraz korytarzy piwnicznych i korytarzy garaży wielostanowiskowych) przedmiotami blokującymi przejście,
- zamykać i blokować drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych.

W przypadku nie dostosowania się do powyższego, Spółdzielnia na koszt Lokatora przywróci właściwy stan techniczny zgodny z obowiązującymi przepisami.

13.4. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie, jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.

13.5. Zabrania się użytkowania dźwigów niezgodnie z przeznaczeniem.

**Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych.**

14.1. Zabudowa lub okratowanie loggii, balkonu, tarasu, a także zmiany formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji, dopuszczalne są wyłącznie po otrzymaniu przez Lokatora zgody odpowiedniego organu nadzoru budowlanego i po akceptacji przez Spółdzielnię.

14.2. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej i gazowej przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku ( np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem ).

14.3. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacjach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku, dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.

14.4. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej) oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.

**Informowanie Spółdzielni.**

15.1. Lokator obowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu (np. narodziny, zgony, rozwody, zameldowania i wymeldowania).

## Odpowiedzialność

- 16.1. Uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez mieszkańców może spowodować wystąpienie przez Spółdzielnię z wnioskiem o ukaranie do organów właściwych w sprawach wykroczeń.
- 16.2. Niezależnie od odpowiedzialności karnej, Lokator jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód wyrządzonych Spółdzielni z jego winy.
- 16.3. Lokator odpowiada również majątkowo, za wszelkie szkody wyrządzone innym mieszkańcom i osobom trzecim, także na skutek zaniedbań osób wspólnie z nim zamieszkających lub najemców.
- 16.4. Za szkody wyrządzone przez osoby niepełnoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą ich rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu Cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszenie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu Wykroczeń.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr Rady Nadzorczej SM „GRODZKA”, numer 22/03/20 w dniu 24 marca 2020r.

*Traci moc Regulamin Porządku Domowego Uchwalony w dniu 27.02.2013r. uchwałą nr 3/02/2013*

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"GRODZKA"  
w Krakowie

