

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Niniejszy regulamin przyjmuje się w celu stworzenia wspólnie akceptowanych i przestrzeganych zasad postępowania dla mieszkańców i użytkowników lokali (tj. właścicieli, najemców i podnajemców), aby zamieszkiwanie we wspólnej nieruchomości i korzystanie z niej dawało wszystkim poczucie bezpieczeństwa oraz należytego komfortu.

§ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszystkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości.

2. Właściciel lokalu odpowiedzialny jest za:

- zachowanie zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu,
- przestrzeganie regulaminu przez najemców, podnajemców tego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości.

3. Właściciel jest zobowiązany powiadomić Zarządcę o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, w szczególności:

- o zmianach w prawie własności,
- o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
- wskazać adres do korespondencji, telefon kontaktowy i ewentualnie adres internetowy oraz poinformować o każdej jego zmianie.

Informacje te należy przekazać w formie pisemnej niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

§ 2 OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

1. Właściciele oraz najemcy lokali obowiązani są do przestrzegania przepisów prawa, przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących prawidłowego użytkowania instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz niniejszego regulaminu.

2. Obowiązkiem każdego mieszkańca, w ogólnie pojętym interesie wspólnoty jest zgłaszanie Zarządowi, bądź Zarządcy przypadków uszkodzeń części wspólnej nieruchomości, urządzeń, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz o przeciekach dachu, zapchaniu instalacji kanalizacyjnej itp., a także naruszania przepisów wymienionych w punkcie 1 przez innych najemców lub właścicieli.

3. Mieszkańcy są zobowiązani do pokrycia kosztów naprawy wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, na pierwsze wezwanie.

4. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.

5. Za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie prawni

6. Obowiązkiem właścicieli i najemców lokali jest troska się o należyte zabezpieczenie lokali oraz części wspólnych nieruchomości przed utratą ciepła.

7. Bez pisemnego zezwolenia Zarządcy nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości wspólnej żadnych reklam, szyldów, ogłoszeń, anten satelitarnych, nadajników, kamer monitorujących itp.
8. Osoby dokonujące remontów i napraw lokali mieszkalnych lub użytkowych są zobowiązane do powiadomienia na piśmie Zarządcy o zakresie przeprowadzanych prac oraz przeprowadzać prace tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom:
 - gruz i inne odpady powstałe w wyniku prowadzenia prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na wysypisko śmieci na koszt osoby przeprowadzającej remont (nie dotyczy gruzu składowanego w worku Bigbag, dla którego zasady odbioru i korzystania są zawarte w formularzu zamówienia),
 - ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Zarządcy.
9. Właściciele jak i najemcy obowiązani są na żądanie Zarządcy udostępnić lokal w celu dokonania czynności związanych z przeglądami technicznymi, naprawą, konserwacją lub remontem urządzeń części wspólnej nieruchomości, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Czynności te mogą być wykonywane tylko w obecności osoby dorosłej zajmującej dany lokal lub osoby upoważnionej przez najemcę lub właściciela.
10. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy je natychmiast zgłosić Zarządcy, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby: straż pożarną, pogotowie ratunkowe, policję, pogotowie gazowe, pogotowie wodno-kanalizacyjne, itp.
11. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne zamieszczone na budynku.
12. Mieszkańcy mają obowiązek podawania 2 razy do roku – zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Zarządcę – stanu wodomierzy zainstalowanych w lokalach (nie dotyczy lokali, w których zostały zamontowane wodomierze z nakładkami radiowymi).

§ 3 PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22:00 do 6:00.
2. W przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac remontowych w lokalu powodujących nadmierny hałas zobowiązuje się mieszkańców do przeprowadzania ich w dni powszednie tylko w godzinach od 8:00 do 20:00. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania powyższych prac.
3. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
4. Właściciele i najemcy zobowiązani są do utrzymania ładu i porządku na klatce schodowej, suszarni, strychu, gankach piwnicznych i innych pomieszczeniach do nieruchomości wspólnej. Należy uprządkować po sobie wszystkie śmieci, rozlane nieczystości, odpady wielkogabarytowe itd. pozostawione w tych pomieszczeniach.
5. Mieszkańcy zobowiązani są we własnym zakresie do utrzymania w należytych stanie wycieraczek przed drzwiami do swoich lokali, w tym ich trzepanie i zmiatanie pod nimi posadzki.
6. Zabrania się trzepania wycieraczek, pościeli, ubrań, koców, chodników i innych rzeczy na klatkę schodową, balkonie lub bezpośrednio przez okno.
7. Nieczystości i wszelkiego rodzaju odpady tj. wielkogabarytowe lub RTV i AGD pochodzące z gospodarstw domowych należy utylizować do pojemników na ten cel przeznaczonych z zachowaniem odpowiedniej segregacji w taki sposób, aby nie zanieczyszczać ich otoczenia, części wspólnej nieruchomości oraz posesji.
8. Ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami.

9. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom uprzywilejowanym jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
10. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zniszczenie części wspólnej nieruchomości jak i terenu przyległego (remonty pojazdów mechanicznych, wyrzucanie przedmiotów przez okna, wysypywanie odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych).
11. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie drzwi lub samozamykaczy.
12. Prowadzenie hodowli zwierząt na terenie nieruchomości jest dozwolone pod warunkiem prowadzenia jej w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców i przyjazny dla środowiska oraz zgodnie z przepisami o ochronie zdrowia zwierząt i zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt.
13. Przebywające w lokalach zwierzęta nie mogą zagrażać zdrowiu i bezpieczeństwu oraz zakłócać spokoju mieszkańców, a ich właściciele powinni zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
14. Psy należy wyprowadzać poza obręb budynku w kagańcu i na smyczy.
15. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych oraz terenu zewnętrznego Wspólnoty właściciel lub najemca ma obowiązek natychmiastowego usunięcia nieczystości.
16. Zabrania się dokarmiania bezpańskich zwierząt na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej.
17. Zabrania się wystawiania i przechowywania w części wspólnej nieruchomości (klatka schodowa, piwnice, parapety okien, ganki piwniczne, strychy) jakichkolwiek przedmiotów w tym pokarmu dla zwierząt.
18. Doniczki na kwiaty i skrzynki umieszczone na parapetach okiennych i balkonach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, a podlewanie kwiatów nie może powodować przeciekania wody na niższe piętra lub na chodnik i podwórze.
19. Zabrania się mocowania suszarek bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na elewacji budynku i do ościeży zewnętrznych okien.
20. Instalowanie na dachu lub zewnętrznej elewacji budynku anten i klimatyzatorów wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach jest surowo zabronione.
21. Montowanie rolet zewnętrznych i krat w oknach i na balkonach winno być poprzedzone zgłoszeniem pisemnym do Zarządcy i wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.
22. Spożywanie alkoholu, palenie tytoniu oraz zażywanie innych szkodliwych używek na nieruchomości wspólnej jest zabronione.
23. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na częściach wspólnych na użytek własny.

§ 4 PRZEPISY DOTYCZĄCE SUSZARNI, STRYCHÓW I PIWNIC

1. Z suszarni, strychów i ganków piwnicznych mają prawo korzystać wszyscy właściciele i najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.
2. Pomieszczenia w/w należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem. W szczególności zabrania się przechowywania w nich zbędnych przedmiotów niezgodnych z przepisami przeciwpożarowymi, urządzenia klubów, spożywania alkoholu, palenia tytoniu i innych używek.
3. Przy korzystaniu z pomieszczeń wspólnego użytku, a także piwnic lokatorskich najemcy i właściciele zobowiązani są do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zabronione jest przechowywanie materiałów wybuchowych, trujących, żrących,

pędnych i łatwopalnych (benzyna, i inne paliwa, kwasy i zasady w większych ilościach, niezabezpieczone butle z gazami itp.).

4. Piwnice nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia jakiegokolwiek działalności bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.

5. Drzwi wejściowe do piwnic, strychów i suszarni winny być zamykane na klucz.

§ 5 PRAWA NAJEMCÓW W ODNIESIENIU DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

1. Najemcy mają prawo do udziału we wszystkich pracach Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczących nieruchomości wspólnej z wyłączeniem prawa do głosowania na Uchwałach i czynnym udziale w zebraniach wspólnoty.

§ 6 INNE

1. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania przez nich niniejszego regulaminu.

2. Przypadki nieprzestrzegania regulaminu będą rozpatrywane przez Zarządcę. W wypadku złośliwego naruszania regulaminu i nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego sprawy kierowane będą na drogę postępowania w sprawach o wykroczenie przez właściwy organ.

3. Uwagi, życzenia i zażalenia mieszkańców odnośnie zasad przestrzegania regulaminu przyjmuje Zarządca.