

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin przyjmuje się w celu stworzenia wspólnie akceptowanych i przestrzeganych zasad postępowania dla mieszkańców i użytkowników lokali, aby zamieszkiwanie we wspólnej nieruchomości i korzystanie z niej dawało wszystkim poczucie bezpieczeństwa i należącego komfortu.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich właścicieli oraz najemców lokali wchodzących w skład nieruchomości, a także wszystkie osoby zamieszkujące w ich lokalach i inne osoby przebywające na terenie nieruchomości.
2. Właściciele oraz najemcy lokali ponoszą odpowiedzialność za zachowanie oraz przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez osoby, którym oddają swój lokal do użytkowania - zarówno przez domowników, jak i przez inne osoby korzystające z lokalu (najemcy, podnajemcy, użytkownicy) oraz przez zaproszonych gości.
3. Właściciele i najemcy zobowiązani są do powiadamiania zarządcy nieruchomości o wszelkich istotnych zmianach dotyczących ich lokali, w tym o osobach upoważnionych do użytkowania lokalu w sytuacji, gdy właściciel bądź najemca lokalu w nim nie zamieszkuje.
4. Zobowiązuje się właściciele oraz najemców lokali do podania zarządcy nieruchomości adresu korespondencyjnego w przypadku, gdy nie zamieszkują oni na terenie nieruchomości. W przeciwnym razie wszelka korespondencja będzie kierowana na adres lokalu, którego są właścicielami lub najemcami.
5. Jakikolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej przez właścicieli i najemców lokali, w tym także ich dzieci i gości, będą naprawiane na ich koszt.
6. Mieszkańcy nieruchomości zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych i przepisów dotyczących eksploatacji wszelkich znajdujących się na terenie nieruchomości urządzeń.

PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 2

1. Wszyscy właściciele i najemcy zobowiązani są do dbałości o lokale i nieruchomość wspólną oraz do użytkowania ich w sposób niezakłócający spokój innym mieszkańcom.
2. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązują cisza nocna w godzinach od 22.00 do 7.00, w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócać ciszę, spokój i sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałasu mogącego spokój oraz ciszę zakłócić.
3. Osoby dokonujące remontów i napraw są zobowiązane przeprowadzać je w taki sposób, by w jak najmniejszym stopniu utrudniało to korzystanie z nieruchomości innym mieszkańcom. Pozostali mieszkańcy nieruchomości, a zwłaszcza osoby narażone bezpośrednio na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzone z należytym wyprzedzeniem. Ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody zarządcy nieruchomości i mogą być przeprowadzone pod nadzorem jego pracownika oraz pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia o tym fakcie pozostałych mieszkańców.
4. Wspólnota Mieszkaniowa, jej zarząd ani zarządca nieruchomości nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych przez właścicieli lub najemców, w częściach wspólnych nieruchomości.
5. W pomieszczeniach wspólnych budynku (w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, klatkach schodowych i w windach) obowiązuje całkowity zakaz spożywania alkoholu i palenia tytoniu.
6. Mieszkańcy budynku zobowiązani są do nieotwierania drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, w tym także domokrądcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.
7. W pomieszczeniach gospodarczych, pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych, na balkonach, tarasach, loggiach itp. nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach.
8. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, podwórze, trawniki, parkingi itp.) należy utrzymywać w czystości i porządku. Zabronione jest wykonywanie czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.

9. Prąd elektryczny na własny użytek musi być pobierany wyłącznie z lokalu, prowadzenie jakiegokolwiek działalności usługowej lub produkcyjnej w lokalach, pomieszczeniach przynależnych do lokali bądź na terenie nieruchomości wspólnej wymaga zgody zarządcy nieruchomości.
10. Wszelkie instalacje, w tym także elektryczne, mogą być zakładane za zgodą zarządcy nieruchomości. Instalacje założone nielegalnie zostaną zdemontowane na koszt osoby, przez którą zostały wykonane.
11. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8.00 do 20.00, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.

KORYTARZE, HOLE, KLATKI SCHODOWE

§ 3

1. Budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
2. W budynkach wyposażonych w domofony cyfrowe mieszkańcy wchodzą i wychodzą wykorzystując do otwarcia drzwi wejściowych indywidualne kody, a goście i inne osoby są wpuszczane przez mieszkańców i użytkowników lokali.
3. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń wspólnoty mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości, przeznaczone są tablice informacyjne umieszczone na klatkach schodowych.
4. Wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki na korytarzach, w holach i klatkach schodowych jest niedopuszczalne.
5. Ciągów komunikacyjnych (takich jak bramy, klatki schodowe, korytarze piwniczne, podwórza itp.) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a gdyby było to konieczne z powodu przeprowadzania prac remontowych w lokalu, należy powiadomić o tym zarządcę nieruchomości. W przypadku nieusunięcia przedmiotów na ustne wezwanie zarządcy wspólnoty, ma on prawo usunąć wyżej wymienione przedmioty na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.

BALKONY, TARASY I LOGGIE

§ 4

1. Balkony, tarasy, loggie itp. powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na nich oraz na parapetach okien, muszą być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na ulicę.
2. Na balkonach, tarasach, loggiach itp. nie wolno przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku ani korzystać z grilla.
3. Właściciele oraz najemcy zobowiązani są do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów, tarasów, logii itp., a w szczególności do usuwania sopli lodu z otworów służących do odprowadzenia wody z ich posadzki.
4. Zabrania się przykrywania posadzek balkonów, tarasów i logii wszelkiego rodzaju wykładzinami z uwagi na zawilgocenie posadzki i korozję betonu.

WINDY

§ 5

1. Nadmierne obciążenie windy jest niedopuszczalne. Kabinę dźwigów osobowych są przeznaczone wyłącznie do przewozu osób. W szczególności zabronione jest przewożenie ciężkich przedmiotów i towarów handlowych, nie wolno również skakać w kabinie windy, co doprowadza do natychmiastowego jej zatrzymania.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do pilnowania, aby z wind nie korzystały samodzielnie dzieci do lat 12.
3. Powyższe dotyczy budynków wyposażonych w dźwigi osobowe.

ELEWACJE I DACHY

§ 6

1. Mieszkańcy, 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 zarządcą wspólnoty, który określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia oraz wysokość opłaty według uchwały wspólnoty.
2. Nie wolno dokonywać żadnych zmian w elewacji zewnętrznej budynku, włączając zawieszanie na balkonach transparentów, szyldów, ogłoszeń, itp., bez wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą nieruchomości.
3. Instalowanie na dachu anten telewizyjnych i radiowych nie jest dozwolone. Ewentualne ich zamocowanie na elewacji budynku, koronach kominowych, balkonach itd. możliwe jest po wcześniejszym ustaleniu warunków z zarządcą nieruchomości.

ZWIERZĘTA DOMOWE

§ 7

1. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach do nich przynależnych i na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia zdrowia ani życia oraz nie mogą zakłócać spokoju mieszkańców, natomiast liczba tych zwierząt nie może wskazywać na prowadzenie hodowli.
3. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych. Poza teren lokalu psy wyprowadzane być powinny w kagańcu i na smyczy.
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości wspólnej i terenu przynależącego do nieruchomości.

PARKINGI

§ 8

1. Parkowanie pojazdów jest dozwolone wyłącznie w miejscach odpowiednio oznakowanych i specjalnie do tego wyznaczonych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straży pożarnej i pogotowia ratunkowego) jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu na parking strzeżony, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
2. Zabrania się parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
3. Niedopuszczalne jest mycie pojazdów na terenie nieruchomości wspólnej.
4. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji oraz zanieczyszczenia płynami technicznymi obciążają właściciela, bądź najemcę lokalu, który szkodę spowodował.

ŚMIETNIKI

§ 9

1. Pojemniki w śmietnikach przeznaczone są do usuwania śmieci pochodzących z codziennej działalności gospodarstw domowych.
2. Zabronione jest pozostawianie śmieci przed śmietnikami, na klatkach schodowych, korytarzach, w pomieszczeniach piwnicznych oraz w innych pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
3. W dniach wywozu nieczystości zabrania się parkowania samochodów w sposób uniemożliwiający firmie wywozowej dojazd do pojemników na śmieci oraz ich opróżnianie.
4. Nieczystości dużych rozmiarów (tzw. gabaryty) wywożone będą okresowo na koszt wspólnoty. Informacja o dniu i dacie podstawienia pojemników zostanie wywieszona na klatce schodowej budynku. Osoby pozbywające się gabarytów w innym terminie zobowiązane są zrobić to na własny koszt. Zabronione jest ustawianie gabarytów przed śmietnikami poza dniem, w którym zostaną podstawione pojemniki, o których wspomniano powyżej.
5. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela bądź najemcy tego lokalu.
6. Zabrania się wyrzucania gruzu do pojemników przeznaczonych na odpady pochodzące z gospodarstw domowych.

KOMÓRKI I PIWNICE

§ 10

1. Komórki i piwnice są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu. Dostęp do komórek i piwnic powinien być stale zapewniony ich właścicielom.
2. Przy korzystaniu z komórek, piwnic itp. pomieszczeń, właściciele oraz najemcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności zakazane jest przechowywanie w nich materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz używanie otwartego ognia.
3. Należy chronić przed zanieczyszczeniem lub zniszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w pomieszczeniach przynależnych do lokali, np. przewody i zawory wodociągowe, elementy instalacji kanalizacyjnej oraz wentylacyjnej. Dostęp do tych urządzeń musi być zapewniony pracownikom odpowiednich służb w celu ich przeglądu, konserwacji albo naprawy.

INNE POSTANOWIENIA

§ 11

1. Właściciele oraz najemcy zobowiązani są do utrzymywania swoich lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w tym także do tępienia szkodników, gryzoni i owadów. W szczególności zobowiązani są oni także do ponoszenia kosztów remontów i modernizacji swoich lokali.
2. Do zarządcy wspólnoty bądź administratora nieruchomości należy niezwłocznie zgłaszać informacje o powstałych w lokalach uszkodzeniach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowanie urządzeń wspólnego użytkowania.
3. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
4. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłaszać je natychmiast zarządcy wspólnoty lub administratorowi nieruchomości, a w razie potrzeby zawiadamiać również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w innych lokalach należących do nieruchomości, właściciele lokali, ich najemcy lub pełnoletnie osoby reprezentujące ich prawa, zobowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel, najemca lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, zarządca wspólnoty lub administrator nieruchomości ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
6. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w ust. 5 nastąpiło pod nieobecność właściciela, najemcy lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, zarządca wspólnoty lub administrator nieruchomości jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela bądź najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Zobowiązuje się właścicieli oraz najemców do udostępniania lokali służbom remontowym, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu instalacji i urządzeń wspólnych.
8. Dopuszcza się płytkowanie ścian na tzw. szachtach instalacyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do znajdujących się w nich pionów instalacji i urządzeń wspólnych, do celów jak wyżej.
9. Właściciele oraz najemcy lokali zobowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie zarządcy nieruchomości, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.