



REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

I. 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 jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości,
- powiadomienie Zarządcy o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy.

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

II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

1. Mieszkaniec obowiązany jest dbać o budynek i ich otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.

2. Najemcy i właściciele zobowiązani są dbać o należyłą konserwację lokalu i pomieszczeń należących do lokalu, wykonywać naprawy lokalu oraz urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami, umową najmu lub umową kupna lokalu.

3. Najemcy oraz właściciele lokalu obowiązani są do przestrzegania przepisów prawa, przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, gazowej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz niniejszego regulaminu.

4. Najemcy i właściciele obowiązani są w ogólnie pojętym interesie wspólnoty zgłaszać Zarządowi, bądź Zarządcy przypadki uszkodzeń części wspólnej nieruchomości lub naruszanie przepisów wymienionych w punkcie 3 przez innych najemców lub właścicieli.

5. Koszty szkód wyrządzone w urządzeniach części wspólnej nieruchomości jak i na terenie bezpośrednio przyległym – wynikłe z winy najemcy, właściciela lub osób wspólnie z nimi zamieszkujących obciążają tego najemcę lub właściciela. W przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Wspólnoty, właściciel pokrywa jej koszty na pierwsze wezwanie.

6. Za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci konsekwencje ponoszą rodzice.

7. Koszty szkód wyrządzone w lokalu lub w części wspólnej nieruchomości z winy innego najemcy lub właściciela, obciążają najemcę lub właściciela, który spowodował szkodę.

8. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach urządzeń części wspólnej nieruchomości, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz przeciekach dachu, zapchaniu instalacji kanalizacyjnej itp. właściciele i najemcy mają obowiązek niezwłocznie informować Zarząd lub Zarządcę.



9. Obowiązkiem właścicieli i najemców lokali jest troszczyć się o należyte zabezpieczenie lokali oraz części wspólnych nieruchomości przed utratą ciepła. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie okna i drzwi (wietrzenie może odbywać się tylko przez okna i tylko wówczas, gdy jest to konieczne).

10. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom:

- pozostali użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich powiadomieni z przynajmniej 3-dniowym wyprzedzeniem,

- gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na wysypisko śmieci na koszt osoby przeprowadzającej remont,

- ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Zarządu lub Zarządcę.

11. Najemcy jak i właściciele obowiązani są na żądanie Zarządu/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 albo właściciela.

12. Właściciele i najemcy są obowiązani dbać o czystość powierzchni wspólnych oraz okien i drzwi swoich lokali.

13. 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.:

a) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w nieruchomości Wspólnoty lub lokalach innych właścicieli, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarządca ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

b) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osoby pełnoletniej reprezentującej jego prawa – Zarządca ma obowiązek zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.

14. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.

15. 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 Zarządem, który określi jego dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania oraz wysokość opłaty według uchwały Wspólnoty.

16. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatek schodowych.

17. Właściciele mieszkań mają obowiązek podawania 2 razy do roku – na koniec czerwca i na koniec grudnia – stanu wodomierzy zainstalowanych w lokalach.



III. PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. W godzinach od 22.00 wieczorem do 6.00 rano obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach zabrania się używać urządzeń mogących zakłócić ciszę i spokój użytkowników innych lokali, zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewu i wszelkich innych hałasów.
2. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
3. Właściciele i najemcy zobowiązani są do utrzymania ładu i porządku na klatce schodowej, suszarni, strychu, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej. Należy sprzątnąć po sobie wszystkie śmieci, rozlane nieczystości itd. pozostawione w tych pomieszczeniach
4. Właściciele i najemcy zobowiązani są we własnym zakresie do utrzymania w należytym stanie wycieraczek przed drzwiami do swoich lokali, w tym ich trzepanie i zamiatanie pod nimi posadzki.
5. Zabrania się trzepania wycieraczek, pościeli, ubrań, koców, chodników i innych rzeczy na klatce schodowej.
6. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wyrzucać do pojemników do tego celu przeznaczonych w taki sposób, aby nie zanieczyszczać ich otoczenia, części wspólnej nieruchomości oraz posesji.
7. Wykonywanie przez najemców i właścicieli czynności mogących spowodować uszkodzenie jakichkolwiek elementów części wspólnej nieruchomości nawet, jeśli nie ujawniają się bezpośrednio w trakcie tych czynności (używanie materiałów wybuchowych – petardy, sztuczne ognie, odbijanie piłki o ściany budynków) jest zabronione.
8. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców i właścicieli czynności mogących spowodować zniszczenie części wspólnej nieruchomości jak i terenu przyległego (remonty pojazdów mechanicznych, wyrzucanie przedmiotów przez okna, wysypywanie odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych).
9. Zabrania się blokowania automatycznych wyłączników światła.
10. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie drzwi lub samozamykaczy.
11. Prowadzenie hodowli zwierząt na terenie nieruchomości jest całkowicie zabronione. Dozwolone jest posiadanie zwierząt domowych w ilości nie wskazującej na prowadzenie hodowli.
12. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
13. Psy powinny być zgłoszone do rejestracji oraz poddane obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliznie.
14. Psy należy wyprowadzać poza obręb budynku w kagańcu i na smyczy.
15. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych właściciel, najemca ma obowiązek natychmiastowego usunięcia nieczystości.
16. Zabrania się dokarmiania bezpańskich kotów na terenie nieruchomości wspólnej. Karma dla ptaków i zwierząt może być wykładana wyłącznie na zewnątrz budynku, a jej resztki powinny być uprzątnięte.
17. Zabrania się wystawiania i przechowywania w części wspólnej nieruchomości (klatka schodowa, piwnice, parapety okien) jakichkolwiek przedmiotów w tym pokarmu dla zwierząt.
18. Parkowanie pojazdów mechanicznych dozwolone jest tylko w miejscach do tego celu przeznaczonych. Ustawienie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudniać poruszanie się pojazdów specjalnych



jest zabronione i powodowało będzie odholowanie pojazdu na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza na parking policyjny.

19. Doniczki na kwiaty i skrzynki umieszczone na parapetach okien winny być zabezpieczone przed wypadnięciem a podlewanie kwiatów nie może powodować przeciekania wody na niższe piętra lub na chodnik i podwórze.

20. Zabrania się mocowania suszarek na elewacji budynku i do obrzeży zewnętrznych okien.

21. Instalowanie na dachu lub zewnętrznej elewacji budynku anten wymaga zgody Konserwatora Zabytków i Wspólnoty. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach jest zabronione.

22. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone instytucje oraz konserwatorzy, których zatrudnia wspólnota. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie - chyba, że zachowanie rzeczy wymaga bezzwłocznego działania - jest surowo zabronione.

23. Spożywanie alkoholu, palenie tytoniu oraz zażywanie innych szkodliwych używek na nieruchomości wspólnej jest surowo zabronione.

24. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na częściach wspólnych na użytek własny.

IV. PRZEPISY DOTYCZĄCE SUSZARNI, STRYCHÓW I PIWNIC

1. Z suszarni mają prawo korzystać wszyscy właściciele i najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.

2. Suszarnie, strychy i piwnice należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem. W szczególności zabrania się przechowywania w nich zbędnych przedmiotów, urządzenia klubów, picia alkoholu, palenia papierosów.

3. Suszarnie i strychy przeznaczone są wyłącznie do suszenia bielizny, ubrań i pościeli.

4. Przy korzystaniu z piwnic najemcy i właściciele zobowiązani są do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zabronione jest przechowywanie w piwnicach materiałów wybuchowych, trujących, żrących i łatwopalnych (benzyna i inne paliwa, kwasy i zasady w większych ilościach, niezabezpieczone butle z gazami itp.).

5. Piwnice nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Działalność taką można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu zgody Wspólnoty.

6. Najemcy i właściciele obowiązani są chronić przed zanieczyszczeniem i uszkodzeniem urządzenia części wspólnej nieruchomości znajdujące się w piwnicach. Urządzenia te powinny być udostępnione na każde żądanie Zarządu/Zarządcy.

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

V. PRAWA NAJEMCÓW W ODNIESIENIU DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

1. Najemcy mają prawo do udziału we wszystkich pracach wspólnoty dotyczących nieruchomości wspólnej z wyłączeniem prawa do głosowania i udziału w zebraniach wspólnoty.

2. Najemcy i właściciele mają prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem i nie utrudniający korzystania z niej innym najemcom i właścicielom lokali.