

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 1.

Postanowienia ogólne:

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:
 - zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu,
 - przestrzeganie Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych gości,
 - powiadomienia Zarządzającego o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy,
 - zgłoszenie Zarządzającemu informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie oraz ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal.
3. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarządzającego o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
4. Właściciel lokalu jest obowiązany do wskazania adresu dla doręczania korespondencji i telefonu kontaktowego w przypadku wyjazdu przekraczającego 7 dni.

§ 2.

Obowiązki mieszkańców:

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast Zarządzającemu lub dyżurującemu pogotowiu awaryjnemu, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
3. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w nieruchomości Wspólnoty lub w lokalach innych właścicieli lokali, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarządzający ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa - Zarządzający jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.
5. Właściciel lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności przedstawiciela Zarządzającego, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.
6. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządzającego, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
7. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należywym stanie technicznym i sanitarnym.

8. Z zastrzeżeniem postanowień ustępu 9 i 10 bez pisemnego zezwolenia Zarządzającego nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.
9. Mieszkańcy, którzy w lokalu znajdującym się w nieruchomości prowadzą działalność gospodarczą mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy o powierzchni nie większej niż 0,25 m²) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym z Zarządzającym, który określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia.
10. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.

§ 3.

Przepisy porządkowe:

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 8.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten sen zakłócić.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach 8.00 do 21.00.
4. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
5. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
6. W pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
7. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
8. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach wspólnych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z Zarządzającym.
9. Ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśli taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie pracowników Zarządzającego. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez Zarządzającego tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
10. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza, na parking strzeżony.
11. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
12. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
13. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach i na klatkach schodowych.
14. Zaleca się szczególną ostrożność w ruchu pojazdów na terenie posesji. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji obciążają właściciela lokalu, który szkodę spowodował, przy czym mają zastosowanie przepisy § 1 ust. 2.

15. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do zsyków lub pojemników specjalnie do tego przeznaczonych.
16. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządzającym.
17. Zabrania się:
 - a. zanieczyszczania wspólnych części budynku i nieruchomości, pisania i drapania na ścianach budynków, uszkodzania koszy na śmieci, niszczenia zieleni,
 - b. malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynków oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządzającego, urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami do tego wyznaczonymi.
18. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
19. Jeżeli drzwi wejściowe klatek schodowych wyposażone są w domofony, zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania drzwi osobom nieznanym, w tym także domokrądcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.
20. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu przez właściciela lokalu lub osobę reprezentującą jego prawa – Zarządzający w uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty jest uprawniony do wymierzenia właścicielowi lokalu kary porządkowej w granicach od 100 do 1.000 złotych.

Zarządzający w imieniu Zarządu Wspólnoty zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego Regulaminu przyjętego przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej na zebraniu w dniu 22.02.2005r. uchwałą Nr 7/2005 i jednocześnie informuje, że uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu może spowodować wymierzenie kary porządkowej przewidzianej w § 3 pkt 20 Regulaminu, a przy dalszym naruszaniu postanowień Regulaminu podjęcie uchwały w trybie art. 16 i art. 22 ust. 3 pkt 7 [ustawy o własności lokali](#), tzn. uchwały o wytoczeniu powództwa sądowego o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.