

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowi Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r.
o własności lokali (Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903).

§ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady użytkowania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców. Obowiązuje osoby zamieszkałe w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i ma na celu zapewnienie właściwej ochrony mienia, utrzymanie czystości, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia Regulaminu stosuje się wobec mieszkańców budynku, Członek Wspólnoty Mieszkaniowej, właściciel i najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, a także za osoby faktycznie w lokalu przebywające (członków rodziny, domowników, gości i znajomych).

§ 2. BUDYNEK ORAZ POMIESZCZENIA, INSTALACJE I URZĄDZENIA WSPÓLNEGO UŻYTKU

1. Budynek oraz wszelkie pomieszczenia i urządzenia wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, itp., są współwłasnością wszystkich właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej i są dostępne mieszkańcom na równych prawach. W interesie mieszkańców leży utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Mieszkańcy zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją budynek, pomieszczenia i urządzenia wspólnego użytku oraz otoczenie budynku. Powinni reagować na niewłaściwe zachowanie się innych osób oraz zgłaszać na policję lub straż miejską zauważone akty dewastacji, niszczenia elementów budynku, instalacji i urządzeń oraz otoczenia. Mieszkańcy zobowiązani są niezwłocznie powiadomić Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej lub Zarządcę o uszkodzeniach lub awariach instalacji, urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania.
3. Zabrania się bez zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej instalowanie indywidualnych, zewnętrznych anten radiowych i telewizyjnych oraz reklam i innych urządzeń na częściach wspólnych budynku (dachu, elewacji budynku). Niedozwolone jest ingerowanie i dokonywanie we własnym zakresie napraw instalacji i urządzeń wspólnego użytku ze względu na możliwość spowodowania szkody oraz narażenia bezpieczeństwa osób i mienia. Kosztami z tytułu usunięcia szkody obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.
4. Niedozwolone jest stawianie mebli, wózków, rowerów oraz innych przedmiotów np. worków na śmieci na klatkach schodowych, w korytarzach i przejściach piwnicznych w sposób utrudniający swobodne poruszanie się.
5. Zabrania się palenia tytoniu i używania ognia otwartego na klatkach schodowych, w piwnicach, suszarniach, pralniach itp.
6. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Zarządu lub Zarządcy jest **surowo zabronione**.

§ 3. LOKALE I POMIESZCZENIA DO NICH PRZYNALEŻNE (KOMÓRKI PIWNICZNE)

1. Lokale powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Mieszkańcy zobowiązani są utrzymywać je i przynależne do nich pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Instalacje i urządzenia znajdujące się w lokalu powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem i przepisami zapewniającymi bezpieczeństwo osób i mienia.
3. Zabrania się bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej dokonywania w lokalach wszelkich zmian budowlanych naruszających konstrukcję ścian i przeróbek instalacji części wspólnych.
4. Zmiana charakteru użytkowania lokalu oraz wszelkie przeróbki w elementach konstrukcyjnych, instalacjach, balkonach i loggiach itp. mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Wspólnoty Mieszkaniowej i spełnieniu innych warunków prawem przewidzianych.
5. Wszelkie przeróbki, nie wyłączając instalacji, zmiany budowlane w lokalach (np. stawianie lub burzenie ścianek działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat w oknach i na balkonach, instalowanie itp.) mogą być dokonywane jedynie za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

6. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, na balkonach, w piwnicach, korytarzach materiałów łatwopalnych lub mogących spowodować samoistny wybuch.
7. Zabrania się instalowania w piwnicach urządzeń pobierających energię elektryczną (lodówek, zamrażarek itp.)
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej należy pisemnie powiadomić o tym Zarządcę.
9. Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania przepisów meldunkowych, a o każdej zmianie stanu osobowego w lokalu powinni niezwłocznie powiadomić Zarządcę lub Zarząd Wspólnoty.
10. W celu dokonania przeglądu, kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń, jak również odczytu lub montażu urządzeń pomiarowych, mieszkańcy zobowiązani są umożliwić wstęp do lokali pracownikom Zarządcy, członkom Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej lub osobom działającym na ich zlecenie, w terminie uprzednio określonym.
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
12. Jeżeli osoba ta jest nieobecna albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownik zarządcy lub Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub najemcy lokalu albo osoby pełnoletniej z lokalu korzystającej, Administrator lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia w/w osób. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 4. UTRZYMANIE PORZĄDKU, CZYSTOŚCI, ESTETYKI BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o czystość i porządek na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz w otoczeniu budynku. Osoba, która zanieczyściła pomieszczenie lub teren wspólnego użytku, zobowiązana jest niezwłocznie uprzątnąć nieczystości.
2. Zabrania się odprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zatamować przepływ. W przypadku zatkania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem powstałego zatoru zostaną obciążeni kosztami oczyszczania instalacji i wynikającymi z tego tytułu stratami. Wszelkie nieczystości i odpadki należy wyносить do pojemników znajdujących się w boksach śmietnikowych, a w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów należy je niezwłocznie uprzątnąć. Dotyczy to także usuwania gruzu po remoncie lub innych przedmiotów.
3. Zabrania się wystawiania mebli, okien, drzwi i innych większych przedmiotów w boksie śmietnikowym.
4. Zabrania się trzepania odzieży, pościeli itp., na klatkach schodowych.
5. Nie należy wyrzucać przez okna i z balkonów jakichkolwiek odpadków i nieczystości oraz wyładować na parapetach zewnętrznych resztek pożywienia dla ptactwa. Zabrania się niszczenia trawy, krzewów i drzew itp. na terenach zielonych przynależnych do budynku.
6. Podlewanie kwiatów na balkonie powinno odbywać się w sposób nie niszczący elewacji oraz nie brudzący niżej usytuowanych okien i balkonów.
7. Posiadanie zwierząt domowych nie może być uciążliwe dla pozostałych mieszkańców.
8. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia i naprawiać szkody spowodowane przez nie na klatkach schodowych, chodnikach, placach lub w innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
9. Psy należy wyprowadzać w kagańcu i na smyczy. Właściciele psów są zobowiązani do usuwania ich odchodów zanieczyszczających klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku i tereny zielone.

§ 5. ZASADY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Każdy z mieszkańców winien zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów oraz w miarę możliwości służyć życzliwą radą i pomocą.
2. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z ciszy. W celu poszanowania spokoju sąsiadów, mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać **ciszy nocnej w godz. od 22.00 do 6.00 rano.**

3. W godzinach ciszy nocne nie należy: nastawiać głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych, używać sprzętu mechanicznego (pralek, odkurzaczy itp.), wykonywać napraw i prac domowych powodujących hałas, zachowywać się głośno w mieszkaniach i na korytarzach.
4. Należy poinformować wcześniej sąsiadów o uroczystościach, w trakcie których może dojść do zakłócenia ciszy.
5. Nie dopuszczalne jest zakłócanie spokoju w godzinach dziennych, jeśli ma ono cechę rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością (np. usunięcia awarii, remontu itp.).
6. Naprawy i remonty wywołujące hałas mogą być przeprowadzone w dni powszednie w godz. 8.00 do 19.00, a w soboty do 18.00.
7. Należy zwracać uwagę, aby dzieci nie bawiły się na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych i w innych miejscach do tego nie przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak np. brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice.
8. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach piwnic lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców.
9. Nie należy pozostawiać otwartych drzwi wejściowych do budynku, piwnic i mieszkań. W interesie bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców jest dbanie o to, by były one zawsze zamknięte.
10. Należy utrudniać dostęp do budynku osobom nieupoważnionym. Nie należy ławowrotnie otwierać drzwi obcym.

EMIX Biuro Nieruchomości

Elżbieta Wiącek

Licencjonowany Zarządca Nieruchomości