

REGULAMIN PORZĄDKOWY

**WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ WIŚLANY KLIF PRZY UL.
BYSŁAWSKIEJ 12/14**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 t.j.) nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Części wspólne, zostały określone w uchwale nr 5/2023 z dnia 06.11.2023r. w sprawie ustalenia części wspólnych, przez co rozumie się takie miejsca, jak: altany śmietnikowe, droga na ogrodzonym terenie Wspólnoty, elewacja budynków, elementy konstrukcji nośnej budynku (fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy), dach wraz ze stropodachem, poszyciem, obróbkami blacharskimi, rynnami, oddawcze skrzynki pocztowe – bez zamków i kluczy przypisanych do indywidualnych lokali, części zielone takie jak trawniki przy altanach, przewody kominowe wraz z kominami i nasadami kominowymi na dachu, bez kratki wentylacyjnych w lokalach, instalacja domofonowa: do unifonu lokalowego (bez unifonu, który stanowi część należącą do lokalu), ogrodzenie, bramy wjazdowe, chodnik oraz teren zielony przed ogrodzonym terenem Wspólnoty, instalacje gazowe prowadzące do urządzeń gazowych w lokalu, zaś część nieruchomości wspólnej, to jest **Balkony, Tarasy, Loggie, Podjazdy, Miejsca Postojowe i Ogródki wyłączone zostały ze wspólnego korzystania właścicieli lokali** na podstawie aktów notarialnych dokumentujących umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, mocą których **dokonano umownego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (quad usum) w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z przylegających do tego lokalu: tarasów, balkonów, loggii, podjazdów, miejsc postojowych i ogródków.**

1. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich Właścicieli lokali, Najemców, Członków gospodarstw domowych oraz innych użytkowników lokali.
2. Właściciel/Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytku – zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu.
3. Właściciel lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarząd Wspólnoty (poprzez złożenie odpowiedniego dokumentu w Administracji Wspólnoty) o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności: o zmianach w zakresie prawa własności, o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu, jak i również o zmianie przeznaczenia lokalu.
4. Właściciel lokalu zobowiązany jest do wskazania adresu dla doręczeń wszelkiej korespondencji, jeśli jest on inny niż adres lokalu we Wspólnocie.
5. Administracja i Zarząd Wspólnoty zobowiązani są do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
6. Niniejszy Regulamin zostanie podany do wiadomości Właściciela poprzez wywieszenie na elektronicznej tablicy ogłoszeń oraz dostarczony do każdego Właściciela drogą mailową, jak i doręczony w formie papierowej do skrzynek pocztowych.

II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW:

1. Mieszkańcy są obowiązani, by dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed zniszczeniem i dewastacją.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii lub innych nagłych wypadków należy zawiadomić pogotowia awaryjne i/lub administrację, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja i inne.
3. Właściciel, Najemca albo inna osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w części wspólnej.
4. W przypadku nieobecności osób zamieszkujących lokal, Właściciel/Najemca jest zobowiązany pozostawić w administracji Wspólnoty numer telefonu kontaktowego do siebie lub innej osoby upoważnionej do wejścia do lokalu w przypadku wystąpienia awaryjnych, nagłych sytuacji.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do korzystania z lokali zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do utrzymywania zamieszkiwanych przez siebie lokali oraz innych użytkowanych pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz zachowanie jednolitego wyglądu elewacji nieruchomości.
6. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy na terenie nieruchomości wspólnych, bądź poniesienia kosztów usunięcia ww. szkód, lub wskazania sprawcy zdarzenia.
7. Mieszkaniec jest zobowiązany do poprawnej segregacji odpadów.
8. Jeśli Mieszkaniec chce ogrodzić część wspólną przeznaczoną do wyłącznego użytkowania ma obowiązek zachowania jednolitego wyglądu ogrodzenia na terenie całej Wspólnoty.
9. Wszelkie zabudowy, konstrukcje nie mogą zaciemniać i przesłaniać okien innych Mieszkańców.
10. Za naprawę oraz konserwację urządzeń gazowych oraz wszelkich kosztów z nimi związanych odpowiedzialny jest Właściciel lokalu.

III. PRZEPISY PORZĄDKOWE:

1. Właściciele lokali/Najemcy zobowiązani są używać lokali mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem, a także przynależących do nich miejsc postojowych/podjazdów, wyznaczonych do segregacji śmieci wiat śmietnikowych oraz innych części wspólnych.
2. Wszyscy Mieszkańcy są zobowiązani do korzystania z lokali własnych lub najmowanych oraz z części wspólnych nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystanie innym osobom z lokali i z części wspólnych, w szczególności zobowiązani są do niezakłócania ich spokoju poprzez hałasy, głośną muzykę, palenie tytoniu, remont w godzinach nocnych oraz wszelkie okoliczności, które zaburzają domowy spokój.
3. W godzinach 22:00–6:00 obowiązuje cisza nocna.
4. Ogrodzenie ogródków przynależnych do lokali powinno zachowywać estetykę oraz nie powinny różnić się wysokością oraz kolorystyką od ogrodzenia całościowego osiedla.
5. Każdy członek wspólnoty ma obowiązek ochrony wspólnego oraz właścicielskiego mienia poprzez zgłaszanie nieprawidłowości oraz usuwanie zanieczyszczeń.
6. Zgłaszanie usterek części wspólnych do Zarządu Wspólnoty/Administratora jest obowiązkiem każdego Właściciela/Najemcy lokalu.
7. Zabrania się karmienia saren, dzików jak i innych dzikich zwierząt na terenie Wspólnoty.
8. W celu uniknięcia zabrudzeń ścian i chodników, zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, zwłaszcza odpadów i innych śmieci oraz żywności dla zwierząt i ptaków.

9. Trzymane w mieszkaniach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju Mieszkańców. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania właściwych przepisów sanitarno–epidemiologicznych, między innymi także do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta oraz do wyprowadzania psów na smyczy i jeśli jest to rasa, która tego wymaga - w kagańcach. Wszyscy mieszkańcy mają obowiązek zgłaszania niebezpiecznych zwierząt.

10. Balkony oraz ogródki powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty, donice oraz inne konstrukcje nie zasłaniające okien innych Mieszkańców powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie kwiatów i roślin na balkonach oraz w ogródkach powinno odbywać się z umiarem, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji budynku i nie brudziła okien i balkonów.

11. Grille oraz ogniska na terenie Wspólnoty mogą odbywać się wyłącznie w kontrolowanych warunkach z zachowaniem przepisów bezpieczeństwa ppoż. oraz w sposób nieuciążliwy dla innych członków Wspólnoty.

12. Nie wolno zastawiać wewnętrznych ciągów komunikacyjnych tj. drogi wewnętrznej Wspólnoty jakimikolwiek przedmiotami (dotyczy także rowerów i wózków), chyba że jest to chwilowo uzasadnione z uwagi na przeprowadzkę lub prowadzenie prac remontowych w lokalu. Zabrania się stawiania gruzbagów oraz kontenerów na odpady m.in. budowlane w innych miejscach niż własne miejsce postojowe. W każdym wypadku zastawienia ciągów komunikacyjnych przedmioty te należy bezzwłocznie usunąć na ustne wezwanie Członka Zarządu Wspólnoty lub Administratora. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów, a kosztami zostanie obciążona osoba, która je umieściła.

13. Podczas wykonywania prac remontowych w lokalu Właściciel/Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w części wspólnej nieruchomości w związku z wykonywanymi pracami, jak również za utrzymanie w tym czasie porządku w części wspólnej.

14. Usuwanie gruzu oraz innych odpadów poremontowych typu: drzwi i okna wraz z ościeżnicami, armatura sanitarna, opakowania po materiałach budowlanych, itp. odbywa się na koszt Właściciela/Najemcy lokalu.

15. Właściciel/Najemca lokalu przed rozpoczęciem ciężkich prac remontowych – ingerujących oraz naruszających konstrukcję ścian, okien, drzwi zewnętrznych, wejść balkonowych w lokalu ma obowiązek zawiadomić o nich na piśmie Administrację Wspólnoty. W zawiadomieniu należy podać planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac oraz zakres prac. Powyższe nie zwalnia Właściciela/Najemcy lokalu od postępowania w zgodzie z zapisami Ustawy Prawo Budowlane. Dotyczy to dokonywania w lokalu zmian konstrukcyjnych, funkcjonalnych, stawiania lub burzenia ścian w jakimkolwiek zakresie oraz przerabiania instalacji części wspólnych.

16. Na ingerencję w część wspólną nieruchomości (instalację c.o., piony kanalizacyjne, przewody kominowe, konstrukcję budynku, dach, elewację, instalację elektryczną w części wspólnej, instalację domofonową) wymagana jest zgoda Wspólnoty.

Pod rygorem ponoszenia pełnych skutków z tytułu powstałych szkód, nie wolno samodzielnie:

- dokonywać we własnym zakresie napraw tablic rozdzielczych prądu oraz bezpieczników elektrycznych poza obrębem mieszkania,
- manipulować przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacji znajdujących się poza lokalem,

18. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu Wspólnoty nie wolno umieszczać na częściach wspólnych nieruchomości żadnych szyldów, reklam, bannerów, ogłoszeń, jak również montowania wszelkiego rodzaju urządzeń, w tym paneli fotowoltaicznych, anten oraz wzmacniaczy sygnału.

Zarząd jest uprawniony do pobierania na rzecz Wspólnoty opłat za umieszczenie ww. elementów (przy czym wysokość tych opłat zostanie określona w uchwale podjętej przez Wspólnotę).

19. Zabrania się montowania kamer oraz innych instalacji, które skierowane byłyby w okna, na tarasy, ogródki, drzwi sąsiadów.

20. Palenie tytoniu oraz spożywanie alkoholu w częściach wspólnych z prawem do wyłącznego użytkowania nie powinno odbywać się w sposób naruszający spokój innych mieszkańców i nie powinno być nadmiernie uciążliwe.

21. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników ustawionych w wiatach śmietnikowych, dbając o ich właściwą segregację, a także czystość tych wiat. Nie wolno pozostawiać śmieci poza wyznaczonymi dla nich kontenerami.

W przypadku braku miejsca w kontenerach – należy umieścić te śmieci w wiatach, w których pojemniki nie są przepełnione.

22. Zużyte meble i inne przedmioty duże objętościowo składowane mogą być wyłącznie w miejscu wyznaczonym przez Wspólnotę w określonym przez Zarząd/Administradora terminie.

23. Zabrania się wyrzucania do pojemników na śmieci oraz do wystawiania zużytego sprzętu elektrotechnicznego. Elektrośmieci (zużyte pralki, lodówki, telewizory, komputery, drobny sprzęt RTV i AGD, itp.). Mieszkańcy mają obowiązek przekazać powyższe do wyznaczonych punktów odbioru, bądź wezwać służby odpowiedzialne za odbiór oraz utylizację tychże odpadów.

24. Na częściach wspólnych nieruchomości niedopuszczalne jest, mycie samochodów, granie w piłkę (w szczególności w miejscach postojowych pojazdów), spożywanie alkoholu, odpalanie fajerwerków, wyrzucanie niedopałków po papierosach.

25. Bez wcześniejszego zawiadomienia Zarządu Wspólnoty/Administradora, nie można montować elementów, które w jakikolwiek sposób ingerują we własność wspólną, tj.: przymocowane do elewacji anteny i odbiorniki satelitarne, przymocowane do elewacji mechanizmy rolet zewnętrznych, markiz, klimatyzacji, kamer, kabli na elewacji, itp.

26. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego przeznaczonych.

Zabronione jest parkowanie pojazdów niezgodnie z przepisami, ustawianie ich na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym lub korzystanie z miejsc parkingowych.

27. Zabrania się parkowania pojazdów w ciągach komunikacyjnych, częściach miejsc wspólnych, trawnikach, a także na chodniku kończącym część wspólną osiedla, obok tzw. „pasa zieleni”. Parkowanie w tym miejscu grozi wezwaniem odpowiednich służb oraz mandatem karnym, a także odholowaniem pojazdu na koszt jego właściciela, gdy ten posadowiony będzie w bramach, w odległości, która ogranicza wyjazd z bram osiedlowych, bądź też ogranicza widoczność oraz wpływa na zachwianie bezpieczeństwa mieszkańców osiedla.

28. Zabrania się wyrzucania śmieci, wycinania drzew, nasadzania, zasiewania na terenie osiedla, jak i poza nim – dotyczy w szczególności działek usytuowanych na tyłach budynków.

29. Rodzice i opiekunowie zobowiązani są dbać, aby osoby znajdujące się pod ich opieką stosowały się do Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez nieletnich odpowiadają ich rodzice i opiekunowie.

30. Mieszkańcy nie mogą umożliwiać wstępu na teren nieruchomości osobom nieznanym, w tym domokrążcom i osobom oferującym towary lub usługi oraz roznoszącym ulotki.

31. Mając na celu znaczenie osiedla zamkniętego (bezpiecznego) wymaga się od mieszkańców Wspólnoty zamykania furtek oraz bram w celu zaniechania poruszania się po osiedlu osób trzecich.

32. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia Mieszkańców budynków jest wzajemna życzliwość, pomoc i zrozumienie potrzeby spokojnego życia i wypoczynku.

Niniejszy Regulamin ma charakter porządkowy. W przypadku wystąpienia różnego rodzaju naruszeń lub sporów sąsiedzkich, Zarząd Wspólnoty i Administracja podejmą określone działania mediacyjne i informacyjne, a w ostateczności określone działania prawne. Zastosowanie będą miały przepisy odpowiednich ustaw i orzecznictwa sądowe.