

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ TRZECH BUDRYSÓW 31**

## **A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu w równym stopniu dotyczy wszystkich Właścicieli lokali, Najemców, Członków gospodarstw domowych oraz innych użytkowników lokali i wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości Wspólnoty.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest do zapoznania osób, którym oddał swój lokal do używania, z niniejszym Regulaminem.
3. Właściciel/Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania – zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu.
4. Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Wspólnotę (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, o zmianie przeznaczenia lokalu.
5. Administracja i Zarząd Wspólnoty zobowiązani są do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
6. Właściciel lokalu jest zobowiązany do wskazania adresu dla doręczania korespondencji, jeśli jest inny niż adres lokalu we Wspólnocie.
7. Niniejszy Regulamin zostanie podany do wiadomości Mieszkańców poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

## **B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW**

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać i chronić przed dewastacją budynek, jego instalacje i części przeznaczone do wspólnego korzystania oraz jego otoczenie, a w szczególności drzwi wejściowe do klatek schodowych, strychów, piwnic i innych pomieszczeń.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych zdarzeń podejmować w ramach swoich możliwości działania doraźne zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzaniem się szkód oraz niezwłocznie zawiadomić o tych zdarzeniach administrację, a w razie konieczności również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne, itp.
3. Właściciel, Najemca lub 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 przez ponad 7 dni, Właściciel/Najemca jest zobowiązany pozostawić w administracji Wspólnoty numer telefonu kontaktowego do siebie lub innej osoby upoważnionej do wejścia do lokalu.
5. Umożliwiać w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejście do mieszkania lub użytkowanego pomieszczenia osób upoważnionych przez Zarząd WM lub Administratora w celu:
  - a) skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,
  - b) przeprowadzania konserwacji, napraw lub remontu instalacji, do wykonania których zobowiązana jest Wspólnota Mieszkaniowa
  - c) montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody

6. Mieszkańcy są zobowiązani do korzystania z lokali zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do utrzymywania zamieszkiwanych przez siebie lokali oraz innych użytkowanych pomieszczeń w należyłym stanie technicznym i sanitarnym
7. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie kwiatów i roślin na balkonach powinno odbywać się z umiarem, aby woda nie niszczyła elewacji budynku i nie brudziła niżej położonych okien i balkonów.
8. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy (lub z winy osób go odwiedzających) na terenie nieruchomości, bądź poniesienia kosztów usunięcia ww. szkód.

### **C. PRZEPISY PORZĄDKOWE**

1. Wszyscy Mieszkańcy są zobowiązani do korzystania z lokali własnych lub najmowanych oraz z części wspólnej nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystanie innym osobom z lokali i z części wspólnej.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22.00 - 6.00.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego wyznaczonym w godzinach od 8:00 do 20:00. Zabrania się trzepania dywanów (dywaników, chodników, wycieraczek itp.) na klatkach schodowych, na balkonach i w oknach.
4. Zabrania się palenia tytoniu oraz spożywania alkoholu na klatkach schodowych, korytarzach, w pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, w pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych oraz na balkonach.
5. Głośne prace remontowe w lokalach dozwolone są w godzinach 10:00-17:00 (z wyjątkiem prac mających na celu usunięcie awarii).
6. 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.
7. 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.
8. Właściciel/Najemca lokalu przed rozpoczęciem prac remontowych 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 w szczególności dokonywania w lokalu zmian konstrukcyjnych, funkcjonalnych, stawiania lub burzenia ścian w jakimkolwiek zakresie.
9. 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,
  - zdejmować lub uszkadzać plomby założone na licznikach,
  - usuwać lub wymieniać kryzy dławiące w instalacji centralnego ogrzewania.
10. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu Wspólnoty nie wolno umieszczać na częściach wspólnych nieruchomości żadnych szyldów, reklam, bannerów, ogłoszeń, anten, klimatyzatorów itp.
11. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi i nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, m.in. do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta.
12. Nie wolno zastawiać wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, tj. podestów, ciągów schodowych, korytarzy piwnicznych jakimkolwiek przedmiotami (dotyczy także rowerów i wózków), chyba że jest to chwilowo uzasadnione z uwagi na przeprowadzkę lub prowadzenie prac remontowych w lokalu, o czym

należy poinformować Administrację/Zarząd Wspólnoty. Przedmioty blokujące ciągi komunikacyjne należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Administracji/Zarządu. W przypadku niezastosowania się do wezwania. Administracja/Zarząd jest uprawniony do usunięcia tych przedmiotów na koszt i ryzyko osoby, która zastawia ciągi komunikacyjne. W przypadku gdy właściciel przedmiotów pozostaje nieznany, koszt ich usunięcie ponosi Wspólnota.

13. W pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach piwnicznych, na balkonach oraz w innych częściach wspólnych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i/lub cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych, butli z gazem ani innych materiałów grożących wybuchem lub zapłonem.
14. Pomieszczenia piwniczne należy utrzymywać w czystości i porządku a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych (w tym zachowanie drogi i dostępu do okna).
15. Pomieszczenia piwniczne należy udostępniać w celu przeprowadzenia kontroli, konserwacji, napraw lub innych prac w częściach wspólnych nieruchomości.
16. Bez zgody Wspólnoty niedopuszczalne jest zakładanie na własny użytek gniazd poboru energii elektrycznej w korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych częściach działalności usługowej lub produkcyjnej, nawet dla celów własnych/na własny użytek/w celach hobbystycznych.
17. Zarząd Wspólnoty informuje, że w przypadku stwierdzenia, że pomieszczenia piwniczne użytkowane przez mieszkańców są wykorzystywane w sposób niewłaściwy i niezgodny z postanowieniami regulaminu, może: wezwać do uprzątnięcia pomieszczenia, opróżnić pomieszczenie na koszt użytkownika a skrajnych przypadkach odmówić za zgodą Wspólnoty odmówić prawa do użytkowania pomieszczenia.
18. Zabrania się karmienia ptaków na parapetach okien i na balkonach oraz karmienia innych zwierząt na terenie nieruchomości wspólnej.
19. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, odpadów i innych śmieci oraz żywności.
20. Zabrania się grillowania na balkonach.
21. Odpady komunalne należy wyrzucać do przeznaczonych do tego celu pojemników/kontenerów znajdujących się w altanie śmietnikowej przynależnej do budynku.
22. 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 do wyznaczonych punktów odbioru.
23. Meble i inne odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w lewej części altany śmietnikowej przynależnej do budynku.
24. 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.
25. Mieszkańcy nie mogą umożliwiać wstępu na teren nieruchomości osobom nieznanym, w tym akwizytorom, osobom oferującym towary lub usługi, oraz roznoszącym ulotki.

#### **D. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zarząd Wspólnoty zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie postanowień i zaleceń niniejszego regulaminu.
2. Zarząd Wspólnoty informuje, że rażące lub uporczywe wykraczanie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, daje Wspólnocie ustawową możliwość wystąpienia na drogę sądową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.