

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO OBOWIĄZUJĄCY W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

I. Postanowienia ogólne.

1. Przepisy Regulaminu określają obowiązki i uprawnienia Zarządcy budynków oraz użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia gminnego i własnościowego wszystkich mieszkańców zasobów; utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie prawidłowych warunków i zasad współżycia społecznego.
3. Właściciel/najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za sposób użytkowania lokalu oraz za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania - zarówno domowników jak i innych osób korzystających z lokalu niezależnie od tego na jakiej podstawie zajmują one lokal.
4. W przypadku wynajęcia mieszkania, właściciel zobowiązany jest do zaznajomienia najemcy z Regulaminem Porządkowym Wspólnoty Mieszkaniowej. Najemca odpowiada za przestrzeganie przepisów zawartych w Regulaminie.
5. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów p.poż., przepisów sanitarnych i zasad współżycia społecznego oraz zgodnego z przeznaczeniem użytkowania budynku i jego wyposażenia.
6. Właściciel/Najemca lokalu odpowiada w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób wspólnie z nim użytkujących lokal stale lub czasowo a nawet chwilowo w nim przebywających.

II. Obowiązki mieszkańców.

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją budynek, jego wyposażenie oraz otoczenie.
2. Właściciele i Najemcy zobowiązani są do:
 - wykonywania bieżącej konserwacji, dokonywania napraw i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów wszystkich instalacji w zakresie obciążającym użytkownika,
 - likwidowania przecieków z instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
 - przestrzegania zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zakazu zastawiania dróg pożarowo-technicznych.
4. Mieszkańcy zobowiązani są do gromadzenia odpadów w sposób selektywny w miejscach do tego wyznaczonych zgodnie z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zabrania się wystawiania worków z odpadami na klatkę schodową.
5. Mieszkaniec czasowo nieprzebywający w mieszkaniu zobowiązany jest do wskazania osoby upoważnionej do opieki i udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności związanych z utrzymaniem obiektu w należytym stanie technicznym (obowiązkowe kontrole instalacji, usuwanie awarii, wykonanie remontu).
6. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń w należytym stanie technicznym i sanitarnym, zwracając szczególną uwagę na właściwe działanie wentylacji. Zabrania się zakrywania kratki wentylacyjnych oraz podłączania do nich urządzeń (pochłaniacze, wentylatory itp.).
7. Właściciel/Najemca powinien zezwolić na wstęp do lokalu uprawnionym służbom remontowym ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii oraz udostępnić pomieszczenia przynależne do mieszkania (piwnice) celem wykonania niezbędnych remontów i konserwacji.
8. Mieszkańcy zobowiązani są do wywozu gruzu po remoncie we własnym zakresie i na własny koszt do punktu zbierania odpadów remontowych. W przypadku złożenia gruzu przy kontenerach najemca/właściciel zostanie obciążony kosztami ich wywozu.
9. W trakcie przeprowadzania remontu swojego lokalu właściciel/najemca zobowiązany jest utrzymywać pomieszczenia wspólne tj. klatkę schodową oraz korytarze piwniczne czystości, a po zakończeniu prac remontowych należy pomieszczenia te dokładnie uprzątnąć.
10. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z ich winy na terenie nieruchomości.

11. Właściciele/najemcy są zobowiązani zgłaszać awarie instalacji wewnętrznych albo stwierdzone uszkodzenia elementów konstrukcji budynku Zarządcy lub innym wskazanym i upoważnionym przez Zarządcę osobom.
12. W przypadkach nagłych gdy zagrożone może być życie ludzkie lub mienie, mieszkańcy zobowiązani są zawiadomić odpowiednie służby, jak: pogotowie ratunkowe, straż pożarną, pogotowie gazowe, policję - **telefon bezpłatny 986 lub 112** lub Miejski Ośrodek Dyżurny – telefon **32 47 85 290**.

III. Przepisy porządkowe.

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22⁰⁰- 6⁰⁰ rano dnia następnego.
2. Prace budowlane, adaptacyjne i inne powodujące nadmierny hałas mogą być wykonywane wyłącznie w dni powszednie i soboty w godzinach od 8⁰⁰- 18⁰⁰.
3. Zabrania się odtwarzania głośnej muzyki w sposób uciążliwy dla współmieszkańców tj. bardzo głośno i nagminnie.
4. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym, codziennie za wyjątkiem niedziel i świąt. Zabrania się trzepania dywanów, wycieraczek, kocy z okien balkonów.
5. Zabrania się wywieszania i suszenia pościeli, bielizny, dywaników itp. na poręczy balustrady klatki schodowej, wystawiania butów i worków ze śmieciami na klatkę schodową.
6. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych, stosowania się do postanowień Uchwały Rady gminy w sprawie utrzymania czystości, wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach, oraz do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta. **"Właściciel odpowiedzialny jest do zapewnienia by trzymane w mieszkaniu zwierzęta nie stwarzały zagrożenia życia i zdrowia sąsiadów oraz by nie zakłócały spokoju."**
7. Balkony powinny być zagospodarowane estetycznie i utrzymane w czystości. Skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na zewnętrznych parapetach okien lub balkonach, powinny być umocowane trwale w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, rośliny należy podlewać w taki sposób, aby woda nie zalewała parapetów, elewacji oraz okien poniżej.
8. Zabrania się montowania suszarek za oknami budynku.
9. Bez uzyskania zgody zarządcy na terenie nieruchomości zabrania się zakładania ogródków, nasadzenia drzew oraz krzewów.
10. Niedozwolone jest niszczenie zieleni, łamanie drzew i krzewów, obłamywanie gałęzi, przechodzenie przez trawniki celem skrócenia drogi i wydeptywanie na nich ścieżek oraz zrywanie nasadzonych kwiatów.
11. Zabrania się wystawiania karmników na zewnątrz okien. Dokarmiania zwierząt poprzez wykładanie jedzenia wokół budynku, na klatkach schodowych, w piwnicach, na parapetach itp., a także wyrzucania przez okno resztek jedzenia.
12. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia (np. zapałkami).
13. Zabrania się dokonywania samodzielnych regulacji nastaw zaworów grzejnikowych na klatkach, przejściach, na zaworach głównych i podpionowych instalacji c.o.
14. Zabrania się zrywania plomb z wodomierzy, liczników elektrycznych, gazowych.
15. Pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólnego użytkowania:
 - piwnice należy utrzymywać w należyтым stanie sanitarnym tj. zabrania się składowania przedmiotów/rzeczy które mogą stwarzać zagrożenie pożarowe oraz przyczynić się do wystąpienia plagi insektów i gryzoni itp.,
 - pomieszczenia wspólnego użytku takie jak pralnie, suszarnie, rowerownie należy użytkować wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem (nie wolno w nich przechowywać mebli i innych sprzętów),
 - zabrania się poboru wody i energii elektrycznej z ujęć znajdujących się w pomieszczeniach administracyjnych oraz wspólnych,
 - zabroniona jest hodowla ptaków, kotów i psów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, jak strychy czy piwnice,
 - w piwnicach, korytarzach i innych pomieszczeniach wspólnych nie wolno przechowywać motorowerów i motocykli oraz materiałów łatwopalnych, środków chemicznych, żrących i wybuchowych, cuchnących oraz gazu w butlach,

- niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z Zarządcą,
- oświetlenie prądem elektrycznym z obwodu administracyjnego piwnic przynależnych do lokali może odbywać się wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządcy,
- ciągów komunikacyjnych w budynku nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami utrudniającymi komunikację a jeśli taki fakt miałby miejsce przedmioty te należy usunąć na wezwanie administratora (niezastosowanie się do wezwania spowoduje usunięcie przedmiotów na koszt właściciela/najemcy),
- w pomieszczeniach wspólnych należy zapewnić dostęp do urządzeń technicznych takich jak zawory, liczniki itp.,
- w pomieszczeniach wspólnych takich jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, zabrania się palenia papierosów i spożywania alkoholu.

16. Pojazdy mechaniczne:

- parkowanie pojazdów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych,
- zabrania się mycia pojazdów na terenie posesji i wykonywania wszelkich remontów, za wyjątkiem drobnych napraw nie powodujących zakłócenia spokoju i zanieczyszczenia terenu,
- wszelkie uszkodzenia na terenie posesji spowodowane użytkowaniem pojazdu obciążają właściciela pojazdu.

17. Zabrania się wystawiania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego na placiki gospodarcze. Zużyte sprzęty należy dostarczać do sklepów, hurtowni lub innych punktów prowadzących zbiórkę tego typu sprzętu.

18. Zabrania się otwierania włączników dachowych i wychodzenie na dach.

19. Instalacja sieci internetowych wymaga uzyskania zgody MZN.

20. Montaż anten satelitarnych wymaga zgody Zarządcy.

21. Do umieszczania zawiadomień i ogłoszeń oraz spraw związanych z zarządem i administrowaniem nieruchomością, przeznaczone są tylko tablice informacyjne znajdujące się na klatkach schodowych.

W nagłych/istotnych sprawach ogłoszenia mogą zostać wywieszane na drzwiach wejściowych do budynku.

22. Do umieszczenia reklamy na elewacji budynku wymagana jest zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej.

23. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci – materialnie odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

IV. Postanowienia końcowe:

1. W stosunku do najemców uporczywie przekraczających postanowienia niniejszego Regulaminu, Zarządca może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do organu samorządowego o wydanie decyzji o cofnięciu uprawnień do zajmowanego lokalu na podstawie art. 11 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie KC. (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733)
2. W stosunku do właścicieli uporczywie przekraczających postanowienia niniejszego Regulaminu Wspólnota Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492)

Niniejszy regulamin został przyjęty przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy

ul. w Jastrzębiu-Zdroju w dniu r. Uchwałą nr.....

