

# Regulamin porządku domowego wspólnoty mieszkaniowej

Regulamin opracowano na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu dotyczy wszystkich właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową oraz wszystkich najemców lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład Wspólnoty.
2. Właściciel lokalu (najemca) zobowiązany jest do zapoznania osób, którym oddał swój lokal do używania, z niniejszym Regulaminem oraz do powiadomienia Zarządcy, kim są osoby lub podmioty gospodarcze, którym oddał swój lokal do używania (w przypadku osób fizycznych: nazwisko, imię, obywatelstwo, stały adres zamieszkania, w przypadku podmiotów gospodarczych: nazwa, adres, rejestr, do którego podmiot został wpisany).
3. Właściciel lokalu (najemca) zobowiązany jest powiadomić Zarządcę o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własnościowych, zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu, wynajęciu czy użyczeniu lokalu osobie trzeciej. Ustalenia ust. 2 stosują się odpowiednio również do podmiotów gospodarczych, którym właściciel oddał swój lokal do używania, niezależnie od formy zawartej umowy.
4. Zmiana sposobu użytkowania lokalu, w szczególności podjęcie w nim działalności gospodarczej, wymaga uprzedniej zgody właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową podjętej w formie uchwały oraz dokonania stosownych zgłoszeń, w tym również do Zarządcy, jak również uzyskania stosownych zezwoleń w przypadkach określonych w przepisach odrębnych. Powyższe postanowienia mają również zastosowanie do podjęcia działalności gospodarczej na terenie nieruchomości wspólnej.

## II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

### § 2

Właściciele, najemcy i użytkownicy lokali są zobowiązani:

1. Dbać i chronić przed dewastacją budynek, jego instalacje i części przeznaczone do wspólnego korzystania oraz jego otoczenie, a w szczególności drzwi wejściowe do budynku, klatek schodowych, korytarzy, 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 Zarządcę, a w razie konieczności również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne, itp.

3. Zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym oraz innym służbom zapobiegającym rozszerzaniu się skutków awarii, ilekroć jest to konieczne. Na żądanie właściciela lokalu, najemcy lub użytkownika służbom tym może towarzyszyć Zarządca lub osoba przez niego wskazana.
4. Naprawiać na własny koszt wszelkie wyrządzone przez siebie szkody powstałe na terenie nieruchomości wspólnej.
5. Umożliwiać w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejście do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Zarządcę w celu:
  - skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,
  - przeprowadzania konserwacji, napraw lub remontu instalacji, do wykonania których zobowiązany jest zarządca,
  - montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,
  - dokonywania odczytów wodomierzy, montażu lub odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
6. Utrzymywać użytkowany lokal mieszkalny oraz wszystkie inne użytkowane pomieszczenia w należytym stanie techniczno – sanitarnym.
7. Zamykać przed osobami nieuprawnionymi do przebywania na terenie budynku wejścia do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku.
8. Utrzymywać czystość na balkonach i loggiach, w okresie zimy usuwać z nich śnieg i tak je eksploatować, by miały wpływ na estetyczny wygląd budynku, nie powodowały zakłóceń użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynków. Skrzynki na kwiaty i doniczki powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien i balkonów niżej położonych. Anteny winny być montowane na wspornikach w miejscach do tego przeznaczonych, tak aby nie powodowały uszkodzeń dachu, czy elewacji budynku.
9. Zapewnić dostateczny napływ powietrza do mieszkania oraz utrzymywać normatywną temperaturę nie mniej niż 16o C oraz prawidłową wilgotność.
10. Selektywnie zbierać powstające w lokalach odpady komunalne oraz przekazywać je selektywnie do odpowiednio oznaczonych pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarządcę.

### **III. PRZEPISY PORZĄDKOWE**

#### **§ 3**

Podstawą zgodnej egzystencji jest dbałość o wspólną własność, wzajemna pomoc, powstrzymanie się od działań mogących przeszkadzać innym oraz nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom.

#### **§ 4**

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00.

2. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego wyznaczonym w godzinach od 8.00 do 2.000. Niedozwolone jest trzepanie pościeli, ścierek itp. przez okna czy też na balkonach.
3. Odpady komunalne należy wyrzucać do przeznaczonych do tego celu pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarządcę.
4. Usuwanie gruzu pozostawionego po remoncie lokalu odbywa się staraniem i na koszt właściciela (najemcy, użytkownika) tego lokalu.
5. Właściciel (najemca, użytkownik) lokalu, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno itd.) obowiązany jest niezwłocznie po jego zniesieniu do piwnicy oczyścić cały teren, na który opał był zrzucony.

## **§ 5**

1. 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.
2. Osoby opiekujące się bezdomnymi zwierzętami zobowiązane są do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, w szczególności do sprzątnięcia zanieczyszczeń i likwidacji przykrych zapachów powodowanych przez te zwierzęta.
3. Niedozwolone jest karmienie zwierząt na terenie nieruchomości wspólnej.
4. Na terenie nieruchomości wspólnej psy muszą być prowadzone na smyczy lub mieć założony kaganiec.
5. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do usuwania spowodowanych przez nie zniszczeń i zanieczyszczeń z terenów i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, w szczególności klatek schodowych, placów, ulic, chodników, parkingów, zieleńców i skwerów.

## **§ 6**

### **1. Niedozwolone jest:**

- Dokonywanie w lokalach mieszkalnych bez zgody Zarządcy zmian w zakresie: wyburzania (wybudowania nowych) ścian działowych, przebudowy balkonów, loggii, przeróbek istniejących lub zakładania nowych instalacji lub urządzeń wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
- Dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- Zaklejanie krat wentylacyjnych i nawiewników,
- Samowolne montowanie jakichkolwiek anten na dachu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w szczególności do wywiewek pionów kanalizacyjnych,
- Wrzucanie do muszli klozetowej papierów, śmieci, szmat, sanitariatów i innych odpadków, które mogą spowodować zatkanie pionu kanalizacyjnego,
- Wyłamywanie zamknięć do piwnic, na dach, strych, do schronów, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania; czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,
- Montowanie bez uprzedniej zgody Zarządcy krat i przegród na klatce schodowej oddzielających część korytarza od reszty klatki schodowej,

- Niszczenie klatek schodowych, poręczy, korytarzy, dźwigów osobowych, okienek piwnicznych, zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji,
  - Grillowanie na balkonach.
2. Piwnice winny być utrzymywane w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
  3. Na balkonach, w piwnicach, na korytarzach, pralniach, suszarniach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, sprzętu RTV i AGD, materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
  4. Niedozwolone jest samodzielne zakładanie w piwnicach oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej. Potrzebę posiadania punktów poboru energii elektrycznej dla zwyczajowo przyjętego sposobu korzystania z piwnic należy zgłosić Zarządcy, który zleci te prace elektrykowi z odpowiednimi uprawnieniami.
  5. Niedozwolone jest trwałe zastawianie ciągów komunikacyjnych jakimikolwiek przedmiotami. Czasowe zastawianie może mieć miejsce jedynie w uzasadnionych przypadkach (np. remont w lokalu, przeprowadzka, itp.). Przedmioty blokujące ciągi komunikacyjne należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządcy Wspólnoty. W przypadku niezastosowania się do wezwania Zarządca jest uprawniony do usunięcia tych przedmiotów na koszt i ryzyko osoby, która zastawia ciągi komunikacyjne.

## **§ 7**

1. Niedozwolone jest niszczenie ścian pomieszczeń wspólnych i elewacji budynku (pisanie, drapanie, malowanie, itp.).
2. Niedozwolone na terenie nieruchomości wspólnej jest ustawianie lub wieszanie tablic, reklam, szyldów, itp. bez uprzedniej zgody właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową podjętej w formie uchwały.
3. Niedozwolone jest niszczenie zieleni i elementów wyposażenia nieruchomości wspólnej (np. kosze na śmieci, ławki, ogrodzenia, urządzenia do zabaw dla dzieci, itp.).
4. Niedozwolone jest mycie oraz remontowanie pojazdów mechanicznych na terenie nieruchomości wspólnej.
5. Niedozwolone jest trwałe parkowanie na terenie nieruchomości wspólnej pojazdów częściowo zdemontowanych i takich, które utraciły zdolność poruszania się. Pojazdy takie należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządcy Wspólnoty. W przypadku niezastosowania się do wezwania, Zarządca ma prawo powodować usunięcie tych pojazdów na koszt i ryzyko osoby, która je pozostawiła.
6. Niedozwolone jest wieszanie bielizny i innych przedmiotów na zewnątrz budynku na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej.

7. Rodzice lub opiekunowie prawni obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do mogących się do nich odnosić postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie prawni.

## **§ 8**

1. Niedozwolone jest nieselektywne zbieranie powstających w lokalach odpadów komunalnych.
2. Niedozwolone jest wrzucanie zmieszanych (nie segregowanych) odpadów komunalnych do pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarządcę.
3. Obligatoryjny sposób postępowania z niektórymi odpadami:
  - Odpady przeterminowanych leków należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych aptekach lub przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
  - Odpady w postaci zużytych baterii i akumulatorów małogabarytowych należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych budynkach użyteczności publicznej oraz w punktach sprzedaży baterii i akumulatorów lub przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
  - Chemikalia oraz zużyte opony należy przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
  - Zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny powstający należy przekazywać do punktów zbierania zorganizowanych przez sprzedawców tego sprzętu lub do podmiotów uprawnionych do zbierania odpadów tego typu lub do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
  - Meble i inne odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w punkcie wskazanym przez Zarządcę, nie wcześniej niż 24 godziny przed wyznaczonym terminem ich odbioru. Można je także przekazać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
  - Odpady budowlane i rozbiórkowe z prac prowadzonych we własnym zakresie należy umieszczać w zamówionych we własnym zakresie przez indywidualnego właściciela lokalu, najemcę, użytkownika kontenerach, przeznaczonych do gromadzenia tego rodzaju odpadów, udostępnionych przez jednostkę wywozową, ustawionych w miejscu wskazanym przez Zarządcę.
  - Nie należy gromadzić w pojemnikach, workach, kontenerach na odpady komunalne niezgodnie z ich przeznaczeniem: śniegu, lodu, gorącego popiołu i żużla, gruzu budowlanego, szlamów, substancji żrących i wybuchowych, a także odpadów z działalności gospodarczej, które nie są odpadami komunalnymi.
4. Niedozwolone jest zanieczyszczanie nieruchomości wspólnej.
5. Niedozwolone jest wyrzucanie jakichkolwiek odpadów w miejscach nieprzeznaczonych do gromadzenia odpadów.

## **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Zarządca Wspólnoty zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie postanowień i zaleceń niniejszego regulaminu. Zarządca informuje, że rażące lub uporczywe wykroczenie przeciwko

obowiązującemu porządkowi domowemu daje Wspólnota ustawową możliwość wystąpienia na drogę sądową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.