

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO DLA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96, 98 I 100

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ileć w regulaminie jest mowa o:

1. **Lokalu mieszkalnym** - rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

Lokalu użytkowym - rozumie się jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielonych trwałymi ścianami, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym,

Lokale mieszkalne i Lokale użytkowe zwane są dalej łącznie: „**Lokalami**”,

2. **Garażu** - rozumie się przez to samodzielny obiekt budowlany stanowiący lokal niemieszkalny oznaczony symbolem G1 i G2, mieszczący na -1 i -2 kondygnacji w Budynku oraz spełniający wymogi określone w § 102 i nast. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej jako: „**r.w.t.**”), którego głównym przeznaczeniem jest przechowywanie pojazdów mechanicznych, w tym samochodów oraz motocykli oraz w którym wydzielono stanowiska postojowe w rozumieniu ust. 3 poniżej przeznaczone dla Użytkowników garażu zdefiniowanych w ust. 5 poniżej,
3. **Stanowisku postojowym** - rozumie się przez to miejsca fizycznie wydzielone w Garażu (poprzez oznaczenie ich liniami namalowanymi na gruncie/podłodze/posadzce) odpowiadające parametrom określonym w § 20 i 21 r.w.t., przeznaczone wyłącznie do parkowania pojazdów mechanicznych,
4. **Użytkownika lokalu** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje prawo własności Lokalu (dalej też: „**Właściciel lokalu**”) lub jakiegokolwiek inny podmiot korzystający z Lokalu,
5. **Użytkownika garażu** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje prawo do jednego lub kilku Stanowisk postojowych, najemcę lub dzierżawcę Stanowiska/Stnowisk postojowych, a także wszelkie osoby upoważnione do korzystania z Stanowiska/Stnowisk postojowych w Garażu,

2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządcy swojego adresu do korespondencji oraz telefonu kontaktowego. Użytkownicy Lokali, którzy przebywają w Lokalu dłużej niż 14 dni są zobowiązani do udostępnienia Zarządcy ww. danych, a w wypadku ich nieudostępnienia Właściciel lokalu odpowiada za ewentualne szkody wynikłe z braku możliwości skontaktowania się z Użytkownikiem lokalu.
3. Za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci konsekwencje ponoszą rodzice.
4. Właściciele lokali są zobowiązani:
 - a) ponosić wydatki związane z utrzymaniem swoich Lokali (zwłaszcza koszty zużytej przez Użytkownika/Użytkowników lokali energii cieplnej oraz wody, wywozu nieczystości),
 - b) utrzymywać swoje Lokale w należyтым stanie (nie naruszając przy tym substancji Budynków, ich otoczenia ani Nieruchomości wspólnej),
 - c) przestrzegać zasad porządku domowego,
 - d) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem Nieruchomości wspólnej (zwłaszcza: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej, cieplnej i wody w części dotyczącej Nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, które nie są pokrywane przez Właścicieli lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości),
 - e) korzystać z Nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego mienia,
 - f) niezwłocznie zgłaszać Zarządcy zauważone uszkodzenia w budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę uszkodzenia oraz skutki finansowe,
 - g) obowiązkiem właścicieli lokali jest troszczyć się o należyte zabezpieczenie lokali oraz części wspólnych nieruchomości przed utratą ciepła. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie okna i drzwi (wietrzyć wówczas, gdy zachodzi konieczność),
 - h) wyłączać światła w pomieszczeniach ogólnego użytku po ich opuszczeniu.

UTRZYMANIE TECHNICZNE BUDYNKÓW, LOKALI I NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

§ 4.

1. Obsługą instalacji w części stanowiącej Nieruchomość wspólną zajmują się wyłącznie osoby uprawnione na mocy odpowiednich przepisów prawa lub

2. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na oknach i balkonach, powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.

REMONT LOKALU A NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA

§ 9.

Wszelkie remonty Lokali (w tym prace aranżacyjne i wykończeniowe) powinny być prowadzone tak, by jak najmniej zakłócać spokój pozostałych mieszkańców Budynków, ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej. Właściciel lokalu, który zamierza przeprowadzić prace remontowe w lokalu w miarę możliwości powinien poinformować o ich terminie pozostałych mieszkańców przez wywieszenie informacji na klatce schodowej w przeznaczonym do tego miejscu.

§ 10.

Właściciel lokalu jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i zniszczenia nieruchomości wspólnej wynikłe na skutek przygotowania do remontów lub ich przeprowadzania, a także ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem zniszczonego mienia wspólnego do stanu poprzedniego.

§ 11.

1. W wypadku wykorzystywania do remontu Lokalu części Nieruchomości wspólnej Właściciel lokalu odpowiada za codzienne sprzątanie ciągów komunikacyjnych, z których korzystano przy przeprowadzaniu remontu Lokalu (korytarz, klatka schodowa, schody, windy, chodniki).
2. Przewożenie materiałów budowlanych w windach osobowych jest dozwolone. Za szkody powstałe z tego tytułu jak również z tytułu transportu mebli i innych czynności (uszkodzenie wind, narożników ścian, ścian, schodów) ponosi Właściciel lokalu. Właściciel lokalu ponosi koszty związane z naprawieniem Nieruchomości wspólnej.
3. Wszelkie odpady powstałe w wyniku przeprowadzenia remontów Lokalu podlegają niezwłocznemu wywozowi na koszt Właściciela lokalu. W razie zalegania takich odpadów na Nieruchomości wspólnej, Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do ich wywozu i obciążenia Właściciela lokalu kosztami wykonania tej czynności.

§ 12.

3. Na terenie osiedla psy powinny być wyprowadzane w kagańcach i na smyczy.
4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
5. Za szkody spowodowane przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.
6. W celu uniknięcia zabrudzeń ścian budynku i chodników, zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, odpadów i innych śmieci oraz wykładania na terenie budynków pożywienia dla dzikiego ptactwa i innych zwierząt.
7. Wykonywanie przez właścicieli czynności w sposób mogących spowodować uszkodzenie jakichkolwiek elementów części wspólnej nieruchomości (np. używanie materiałów wybuchowych takich jak: petardy, sztuczne ognie, lub odbijanie piłki o ściany budynków) jest zabronione.

PRZEPISY PRZECIWOPOŻAROWE

§ 16.

Każdy Budynek wyposażony jest w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy, który stanowi wspólną własność mieszkańców Budynków.

§ 17.

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić właściwe służby, zwłaszcza straż pożarną, policję i Zarządcę.

Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć wszelkie dostępne czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.

§ 18.

W celu zabezpieczenia przed wybuchem pożaru należy przestrzegać poniższych zapisów:

- a) zakazane jest przechowywanie w Lokalach, Garażach i na Nieruchomości wspólnej materiałów łatwopalnych, żrących i wydzielających nieprzyjemny zapach środków chemicznych oraz materiałów wybuchowych;
- b) nie wolno zastawiać ciągów pieszo jezdnych Nieruchomości wspólnej i Garażu, zwłaszcza korytarzy i klatek schodowych meblami, wózkami, rowerami, motocyklami;

Garażu przez uprawnionego do korzystania ze Stanowiska postojowego Zarządca może odmówić usunięcia zabrudzeń z danego Stanowiska postojowego lub obciążyć daną osobę kosztami czyszczenia nawierzchni.

8. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za przedmioty pozostawione bez opieki w Nieruchomości wspólnej przez użytkowników Budynków i Nieruchomości wspólnej a w celu zapewnienia bezpieczeństwa ma prawo do ich usunięcia na koszt ich właściciela po uprzednim wezwaniu do ich usunięcia.

PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 20.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców Budynków jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju. Zakłócanie spokoju współmieszkańców w sposób długotrwały lub powtarzający się jest niedopuszczalne.
2. Oddziaływania z Lokali na nieruchomość wspólną (przykre zapachy, hałas, rozpylanie substancji z Lokali na Nieruchomość wspólną etc.) są niedozwolone, o ile przekraczają przeciętną normę lub wynikają ze sprzeczności z przeznaczeniem społeczno-gospodarczym wykorzystania Lokalu lub cechuje je znaczna uciążliwość dla mieszkańców Budynku lub Lokali sąsiadujących z Lokalem, z którego pochodzą oddziaływania.
3. Na terenie osiedla (Budynków i terenu w otoczeniu Budynków) w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna. Prace remontowe w Lokalu uciążliwe dla mieszkańców mogą być prowadzone w godzinach od 8:00 do 20:00 w dniach od poniedziałku do piątku, w sobotę w godzinach od 9:00 do 17:00, a w niedzielę i święta nie mogą być prowadzone.
4. Niezależnie od ciszy nocnej, w obrębie Budynków i na terenie osiedla należy ograniczać zbędne hałasy (TV, radia, magnetofony, silniki samochodowe i motorowe).

KORZYSTANIE Z STANOWISK POSTOJOWYCH I GARAŻY

§ 21.

1. Uprawnionymi do korzystania ze Stanowisk postojowych w Garażach są Użytkownicy garaży.
2. Zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi. W szczególności zabrania się najeżdżania na trawniki i krawężniki oraz parkowania w tunelu Garażu.

- c) magazynowania paliw, substancji i materiałów łatwopalnych, pustych pojemników po paliwie oraz środków wydzielających intensywny zapach,
 - d) składowanie opon i/lub śmieci,
 - e) tankowanie pojazdów,
 - f) pozostawianie pojazdów z uruchomionym silnikiem dłużej niż 1 min.,
 - g) parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami (np. paliwowym, olejowym, hydraulicznym),
 - h) mycie, odkurzanie, suszenie za pomocą jakichkolwiek grzałek i odśnieżanie pojazdów,
 - i) wymiana w pojazdach oleju lub innych płynów oraz dokonywania napraw,
 - j) palenie wyrobów tytoniowych oraz spożywanie alkoholu,
 - k) dokonywanie zmian budowlanych, technicznych lub instalacyjnych bez zgody Zarządcy Nieruchomości.
9. Użytkownik Garażu ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikające z nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu, niezachowania ostrożności podczas parkowania i poruszania się pojazdem oraz zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów związanych z usunięciem szkód wyrządzonych zarówno przez niego jak i osoby przez niego upoważnione lub za które użytkownik ponosi odpowiedzialność.
10. Jeżeli zaparkowany pojazd utrudni lub zablokuje ruch w Garażu, wówczas Zarządca Nieruchomości uprawniony jest podjąć wszelkie przewidziane prawem działania, w celu usunięcia takiego naruszenia.
11. Zarządca Nieruchomości ma prawo obciążyć właściciela miejsca postojowego kosztami naprawy bądź innymi kosztami mającymi na celu usunięcie skutków niewłaściwego użytkowania miejsca postojowego lub korzystania z Garażu.
12. Zarządca nieruchomości nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu pozostawionym w Garażu, a w szczególności za kradzież, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów, powstałe z winy innych użytkowników, osób trzecich lub działania siły wyższej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.