

Załącznik do Uchwały nr 2/2011 z 11.06.2011r.

Ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 31 z 2.03.2013r.

Ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr 48 z 7.03.2015r.

R E G U L A M I N P O R Z ą D K U D O M O W E G O

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „CARSKA DROGA”

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu zobowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkujące, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszystkie inne osoby, przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:
 - 1) zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu;
 - 2) przestrzeganie Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu, oraz przez zaproszonych gości;
 - 3) powiadomienie Zarządu/Administratora o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy;
 - 4) zgłoszenie Zarządowi/Administratorowi informacji, dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie.

§2

Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynki i ich otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. Właściciel lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zarząd lub Administratora o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach liczby osób zamieszkujących lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
3. W przypadku awarii lub nagłych przypadków, należy zgłosić je jak najszybciej dyżurującemu pracownikowi firmy serwisowej lub Administratorowi, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
4. W przypadku awarii w lokalu, wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości lub w lokalach innych Właścicieli lokali, Właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące Jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są zobowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli Właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, albo odmawiają udostępnienia lokalu, Przedstawiciel Zarządu lub Administrator ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa - Przedstawiciel Zarządu lub Administrator jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół. Właściciel lokalu jest obowiązany udostępnić lokal służbom remontowym w obecności Przedstawiciela Zarządu lub Administratora, jeżeli jest to

- konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządzającego – do pokrycia kosztów naprawy szkody po pierwszym wezwaniu.
 6. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.
 7. Z zastrzeżeniem postanowień ustępu 8 i 9, bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń oraz instalować na dachach wszelkiego rodzaju anten.
 8. Mieszkańcy, którzy w lokalu znajdującym się w nieruchomości, prowadzą działalność gospodarczą, mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym z Zarządem, który określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia.
 9. Do umieszczenia spraw związanych z zarządem i administrowaniem nieruchomością przeznaczone są tablice informacyjne.

§3

Przepisy porządkowe:

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, natomiast w soboty od 23⁰⁰ do 7⁰⁰. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen mieszkańców innych lokali, lub w inny sposób powodować hałas, mogący ten sen zakłócić.
3. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
4. Psy można wyprowadzać wyłącznie na smyczy, a agresywne w kagańcach. W przypadkach zabrudzenia, właściciel psa zobowiązany jest niezwłocznie usunąć nieczystości.
5. Dywany trzepać można wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, codziennie w godzinach 9⁰⁰ do 19⁰⁰, z wyjątkiem niedziel i świąt państwowych.
6. Loggie powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na nich powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
7. W pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach, w loggiach, nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
8. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
9. Niedozwolone jest zakładanie w pomieszczeniach przynależnych działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Zarządu Wspólnoty.
10. Ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśliby taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie Przedstawiciela Zarządu lub Administratora. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez Zarząd lub Administratora tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
11. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym, jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu na koszt właściciela pojazdu /lub posiadacza/, na parking strzeżony.
12. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdu na terenie Wspólnoty obciążają właściciela pojazdu, który szkodę spowodował, przy czym mają zastosowanie przepisy § 1 ust. 2.
13. Śmieci i odpady stałe należy wyrzucać wyłącznie do pojemników, umieszczonych w wyznaczonych pomieszczeniach lub śmietnikach. Ze śmietnika przy budynku Kossutha 12 mogą korzystać wyłącznie mieszkańcy tego budynku.
14. Głośne prace remontowe w lokalu – kucie, wiercenie, cięcie itp., mogą się odbywać tylko w dni powszednie (pn.- sob.), godzinach 8.00 – 18.00. Termin całości prac musi być podany w informacji inwestora, umieszczonej w wiatrołapach jego klatki schodowej i klatek sąsiadujących.

Utrzymanie porządku w części wspólnej podczas remontu oraz usunięcie odpadów po remoncie, jest obowiązkiem inwestora, w uzgodnieniu z Zarządem lub Administratorem.

15. Zobowiązuje się mieszkańcy do nie otwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferującym usługi.
16. Zobowiązuje się mieszkańcy do każdorazowego domykania drzwi wejściowych do budynku oraz zamykania drzwi wejściowych do piwnicy (na klucz).
17. Zabrania się:
 - 1) naruszania przepisów „Prawa budowlanego” poprzez samowolne zmiany kształtów otworów okiennych i drzwi wejściowych, burzenia ścian konstrukcyjnych (nośnych) lub stawiania ścian w lokalu, które mogą naruszyć wytrzymałość stropów międzykondygnacyjnych, zmiany zasilania instalacji centralnego ogrzewania oraz przebudowy loggii bez zgody Zarządu Wspólnoty i organów nadzoru budowlanego;
 - 2) manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, głównego zaworu gazowego, oraz w innych instalacjach, znajdujących się poza obrębem lokalu;
 - 3) zakładania w lokalu lub w piwnicy nielegalnych instalacji lub podłączeń elektrycznych, gazowych, wodnych albo przeróbek technicznych itp., których koszt użytkowania obciążyłyby innych członków Wspólnoty.
 - 4) zanieczyszczania części wspólnych budynku i nieruchomości, pisania i drapania na ścianach budynków, uszkodzania koszy na śmieci, niszczenia zieleni,
 - 5) malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynków oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządu lub Administratora,
 - 6) palenia wyrobów tytoniowych oraz picia napojów alkoholowych w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, w windach i na klatkach schodowych,
 - 7) wyrzucania śmieci i niedopałków papierosów przez okna i loggie,
 - 8) składowania wszelkiego rodzaju śmieci i odpadów wielkogabarytowych pod drzwiami komór zsykowych,
 - 9) postoju pojazdów samochodowych oraz przyczep i naczep na terenie nieruchomości Wspólnoty, poza miejscami do tego wyznaczonymi;
 - 10) mycia pojazdów na terenie nieruchomości oraz dokonywania hałaśliwych prób pojazdów mechanicznych.
 - 11) zakłócania pracy wentylacji grawitacyjnej budynku poprzez montowanie niedozwolonych urządzeń /wentylatorów/,
 - 12) urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami wyznaczonymi przez Zarząd, gry w piłkę na terenach do tego nie przeznaczonych, zwłaszcza w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego,
 - 13) grillowania w loggiach i w ogródkach przydomowych.

§4

Postanowienia końcowe

1. Każdy mieszkaniec budynku, zobowiązany jest do niezwłocznego naprawienia szkód powstałych z jego winy.
2. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
3. Za szkody poczynione przez odwiedzających gości, odpowiadają zapraszający.
4. Każdy mieszkaniec budynku, po stwierdzeniu naruszenia regulaminu, zobowiązany jest reagować stosownie do zaistniałej sytuacji.