

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
Wspólnoty Mieszkaniowej Gośławicka 12

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin określa zasady:
 - a. ochrony mienia,
 - b. zapewnienia czystości, ładu, porządku w budynku i na terenie wokół budynku,
 - c. zgody współżycia mieszkańców.
2. Regulamin opracowano na podstawie Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).
3. Regulamin obowiązuje mieszkańców budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Gośławicka 12 tj. właścicieli i najemców jego lokalu niebędących właścicielami, a także osób faktycznie w lokalu przebywających (członków rodziny, domowników, gości i znajomych).
4. Za przestrzeganie przepisów zawartych w Regulaminie przez Właścicieli i najemców odpowiada Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Gośławicka 12 (dalej: Zarząd).
5. Właściciele i najemcy lokalu są odpowiedzialni za przestrzeganie Regulaminu, a także za osoby faktycznie w lokalu przebywające (członków rodziny, domowników, gości i znajomych).

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LOKALU

§2

1. Właściciel lokalu odpowiedzialny jest za zapoznanie osób, którym oddał swój lokal do używania, z Regulaminem porządku domowego.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarząd o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianach własnościowych,
 - b) zmianach osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
 - c) wynajęciu czy użyczeniu lokalu osobie trzeciej.
3. Ustalenia pkt. 2 stosuje 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:
 - a) dokonania stosownych zgłoszeń, w tym również do Zarządu,
 - b) uzyskania stosownych zezwoleń w przypadkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Postanowienia pkt. 4 mają również zastosowanie do podjęcia działalności gospodarczej na terenie nieruchomości wspólnej.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§3

Mieszkańcy jak i najemcy lokalu zobowiązani są do:

1. Zabezpieczenia lokalu w celu ochrony mienia oraz przed utratą ciepła, w szczególności poprzez:
 - a) **zamykanie drzwi wejściowych do budynku, piwnicy i pomieszczeń użytku wspólnego,**
 - b) zamykanie okna na klatce schodowej.
2. **Gaszenia światła** po opuszczeniu piwnicy, pralni lub strychu.
3. Przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.
4. Informowania Zarządu o zmianach ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym. Zgłoszenia należy dokonać, w formie pisemnej, najpóźniej **w terminie 7 dni** od daty powstania zmiany.
5. Natychmiastowego zgłoszenia ulatniania się gazu lub wybuchu pożaru zarówno w lokalu jak i w budynku oraz w jego otoczeniu.
6. Utrzymania lokalu w czystości oraz w należytych stanie technicznym.
7. Udostępnienia lokalu w celu dokonania czynności związanych:
 - a) z przeglądami technicznymi,
 - b) naprawą, konserwacją lub remontem urządzeń części wspólnej nieruchomości,
 - c) z wyposażeniem budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
8. Przestrzegania czystości i higieny w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na terenie wokół budynku,
9. Utrzymania czystości na klatce schodowej poprzez zmiatanie i zmywanie schodów.
10. Dbania o wspólne mienie poprzez reagowanie na wszelkie przejawy wandalizmu.

11. Informowania Zarządu o zauważonych zniszczeniach w budynku oraz na terenie wokół budynku.
12. Użytkowania altan śmieciowych zgodnie z ich przeznaczeniem.

ZASADY BEZPIECZEŃSTWA

§4

1. Zabrania się:

- a) zabudowy otworów wentylacyjnych,
- b) używania otwartego ognia w lokalach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na terenie wokół budynków w szczególności rozpalania ognisk lub grilla,
- c) przechowywania na terenie i wokół budynku materiałów:
 - wybuchowych,
 - trujących,
 - żrących i łatwopalnych (benzyna i inne paliwa, kwasy i zasady w większych ilościach itp.),
 - gazu w butlach.
- d) umieszczania na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych, stanowiących drogę ewakuacyjną, przedmiotów w szczególności rowerów, mebli czy wózków,
- e) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych.

2. Zabrania się, bez zgody Zarządu:

- a) wykonywania wszelkich zmian, konstrukcyjnych i elewacyjnych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, w szczególności stawiania lub rozbierania ścianek, zakładania krat w oknach i korytarzach piwnicznych itp.,
- b) wykonywania jakichkolwiek prac na instalacjach i na urządzeniach technicznych z nimi związanych, w szczególności instalowania oświetlenia elektrycznego, gniazd elektrycznych, kontaktów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- c) montażu urządzeń w tym anten, na dachach i elewacjach budynków, poza miejscami wskazanymi przez Zarząd,
- d) wchodzenia na dachy budynków,
- e) montażu klimatyzatorów poza miejscami wskazanymi przez Zarząd,
- f) montażu rolet zewnętrznych, markiz bez zgody Zarządu,
- g) montażu reklam, szyldów czy ogłoszeń poza miejscami wskazanymi przez Zarząd,

- h) jeżdżenia pojazdami silnikowymi, z wyłączeniem wózków inwalidzkich, po chodnikach i terenach zielonych.

§5

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Zarząd.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy:
 - a) zamknąć zawór gazu przed licznikiem,
 - b) nie włączać światła ani urządzeń elektrycznych,
 - c) nie używać otwartego ognia,
 - d) otworzyć okna.
3. Zalecane jest indywidualne ubezpieczenie lokalu od kradzieży, pożaru, zalania itp.

PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

§6

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

ZACHOWANIE CISZY I SPOKOJU

§7

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

W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić odpoczynek i sen użytkowników innych lokali, prowadzić głośnych prac remontowych lub w inny sposób powodować hałas mogący ten odpoczynek zakłócić.
2. Naprawy i remonty wywołujące hałas mogą być przeprowadzane w:
 - a) dni powszednie w godzinach 8.00 do 19.00,
 - b) w soboty w godzinach od 8.00 do 18.00,
 - c) w niedziele i dni świąteczne należy powstrzymać się z wykonywaniem takich prac.
3. Należy poinformować sąsiadów z wyprzedzeniem o:
 - a) uroczystościach w trakcie, których może dojść do zakłócenia ciszy,
 - b) planowanych pracach remontowych.

4. Z odbiorników telewizyjnych, radiowych i innych urządzeń domowych emitujących hałas należy korzystać w sposób nieuciążliwy dla współlokatorów.
5. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, w pomieszczeniach wspólnego użytkowania takich jak klatki schodowe i korytarze piwniczne.
6. Zakazuje się odbijania piłką o elewacje budynków oraz grę w piłkę, w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz innych miejscach do tego niewyznaczonych.
7. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom:
 - a) pozostali użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich powiadomieni przynajmniej z trzydniowym wyprzedzeniem,
 - b) gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na wysypisko śmieci na koszt osoby przeprowadzającej remont,
 - c) ewentualne wyłączenia, na czas remontu, instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Zarządu.

TRZEPANIE DYWANÓW

§8

1. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego wyznaczonym w godzinach od 9.00 do 19.00.
2. Zabrania się trzepania odzieży, pościeli, dywanów itp., na klatkach schodowych czy przez okna.

PARKOWANIE POJAZDÓW

§9

1. Parkowanie samochodów na terenie posesji jest możliwe tylko w wyznaczonych miejscach.
2. Zabronione jest:
 - a) parkowanie niezgodne z przepisami, wzdłuż drogi pożarowej, ciągów dla pieszych lub na miejscach przysługujących innym osobom,
 - b) parkowanie pojazdów na terenach zielonych, chodnikach i placach zabaw,

- c) mycie oraz remontowanie pojazdów mechanicznych na terenie nieruchomości wspólnej,
- d) pozostawiania na terenie nieruchomości wraków samochodowych, samochodów uszkodzonych oraz z wyciekającymi płynami, a także pojazdów nieposiadających ważnej polisy od odpowiedzialności cywilnej,

ZASADY UŻYTKOWANIA POMIESZCZEN WSPÓLNYCH

§10

Pomieszczenia wspólne należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać w czystości i porządku, a drzwi wejściowe winny być zamykane na klucz.

UŻYTKOWANIE KLATKI SCHODOWEJ

§11

1. Na klatkach schodowych nie wolno:
 - a) śmiecić,
 - b) rozlewać nieczystości,
 - c) pozostawiać jakichkolwiek przedmiotów utrudniających korzystanie z nich innym lokatorom,
 - d) blokować automatycznych wyłączników oświetlenia,
 - e) niszczyć i brudzić ścian oraz balustrad schodowych i schodów,
 - f) palić papierosów i spożywać alkoholu.
2. Sprzątanie klatek schodowych należy do mieszkańców i najemców.

UŻYTKOWANIE PIWNICY

§12

1. Piwnica jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu.
2. Piwnice winny być utrzymywane w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich najemcy i Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
3. Zabronione jest przechowywanie w piwnicach materiałów:
 - a) wybuchowych,
 - b) trujących,
 - c) żrących i łatwopalnych (benzyna i inne paliwa, kwasy i zasady w większych ilościach, niezabezpieczone butle z gazami itp.),

- d) gazu w butlach.
- 4. Mieszkańcy i najemcy zobowiązani są do ochrony przed zniszczeniem lub uszkodzeniem urządzeń znajdujących się w ich piwnicach, takich jak:
 - a) rury,
 - b) zawory wodociągowe i centralnego ogrzewania,
 - c) rury kanalizacyjne.
- 5. Właściciel lub najemcy lokalu są zobowiązani umożliwić dostęp do tych urządzeń w celu konserwacji lub usunięcia awarii.
- 6. Zabronione jest samodzielne zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych.

UŻYTKOWANIE PRALNI I STRYCHU

§13

- 1. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec z zachowaniem ustalonej kolejności.
- 2. Mieszkaniec jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenia, z których korzystał.
- 3. W czasie korzystania z pralni należy wietrzyć pomieszczenia, aby ściany i sufit nie były narażone na zawilgocenie.
- 4. Pralnia i strych służą wyłącznie do suszenia bielizny. Nie wolno składować tam żadnych innych przedmiotów.

UTRZYMANIE PORZĄDKU, CZYSTOŚCI, ESTETYKI BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA

§14

- 1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o czystość i porządek na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz w otoczeniu budynku.
- 2. Osoba, która zanieczyściła pomieszczenie lub teren wspólnego użytku, zobowiązana jest niezwłocznie uprzątnąć nieczystości.
- 3. Skrzynki na kwiaty i doniczki powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien niżej położonych.
- 4. **Anteny winny być montowane na wspornikach w miejscach do tego przeznaczonych (wnęki okienne)** tak, aby nie powodowały uszkodzeń dachu, czy elewacji budynku.
- 5. Zabrania się umieszczania graffiti oraz innych rysunków lub napisów na elewacjach budynków i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

6. Zabrania się spożywania alkoholu, palenia tytoniu i używania środków odurzających na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz innych miejscach, jeśli w istotny sposób naruszałoby to zasady właściwego zachowania wobec innych użytkowników lokali.
7. Zabronione jest wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na brudzenie przez nie ścian domów, chodników i ubrań przechodniów.

§15

1. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.
2. 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 jego dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania oraz wysokość opłaty według uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.
4. Zabrania się przyklejania na ścianach budynków, ścianach klatek schodowych, na drzwiach wejściowych do budynków, na tablicach w budynkach oraz wieszania na klamkach drzwi wejściowych do lokali i do budynków wszelkich ogłoszeń, gazet, reklam i innych publikacji bez zgody Zarządu.

SEGREGOWANIE ŚMIECI

§16

1. Śmieci należy wynosić do pojemników na odpady usytuowanych w wyznaczonych miejscach, stosując zasady określone w uchwałach Rady Miasta. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów należy sprzątnąć po sobie zanieczyszczony teren.
2. Odpady wielkogabarytowe jak zużyte meble lub ich elementy itp. należy gromadzić w terminach i miejscach do tego wyznaczonych w uchwałach Rady Miasta.
3. Odpady poremontowe należy usuwać we własnym zakresie poprzez zamówienie u podmiotów do tego uprawnionych pojemnika na odpady budowlane. Pojemnik

powinien zostać umieszczony w miejscu nieprzeszkadzającym innym użytkownikom poruszanie się.

4. Zabrania się pozostawiania worków z odpadami na klatce schodowej.
5. Zabrania się składowania w częściach wspólnych budynku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia ogólnego użytku), na terenie nieruchomości oraz w śmietnikach zewnętrznych i w ich otoczeniu, odpadów takich jak:
 - a) odpady poremontowe, takie jak:
 - zdemontowane okna, drzwi, ościeżnice, deski, płyty, panele podłogowe, listwy, zdemontowana armatura sanitarna (muszle ustępowe, umywalki, zlewy, wanny, kabiny prysznicowe itp.),
 - okładziny ścienne i sufitowe, płyty gipsowo-kartonowe, profile stelaży, płytki, gruz budowlany, opakowania po farbach, klejach itp.
 - b) odpady w postaci zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, RTV i AGD
 - c) odpady inne, niepodlegające segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami np. opony, części samochodowe, siatki i elementy metalowe, donice ceramiczne i plastikowe, itp.
6. Zabrania się rozrzucania jakichkolwiek śmieci, odpadów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, na dachach budynków, a także na terenie wokół budynków.
7. Nie należy wyrzucać przez okna jakichkolwiek odpadków i nieczystości.
8. Zabrania się wrzucania do misek ustępowych, w szczególności śmieci, odpadów i innych przedmiotów, które mogłyby spowodować niedrożność instalacji sanitarnej.

REMONTY

§13

1. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom:
 - a) pozostali użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich powiadomieni przynajmniej z trzydniowym wyprzedzeniem,
 - b) gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na wysypisko śmieci na koszt osoby przeprowadzającej remont,

- c) ewentualne wyłączenia, na czas remontu, instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Zarządu.
- 2. Osoby przeprowadzające remont i wytwarzający przy tym odpady poremontowe w dużej ilości, powinny we własnym zakresie zamówić, u podmiotów do tego uprawnionych, pojemnik na odpady budowlane, do którego należy wrzucać wszystkie odpady poremontowe.
- 3. Pojemnik powinien zostać umieszczony w miejscu nieprzeszkadzającym innym użytkownikom nieruchomości, przy śmietniku, a po jego odbiorze teren powinien zostać uprzątnięty.

OPIEKA NAD ZWIERZĘTAMI

§14

- 1. Użytkownicy lokali posiadający zwierzęta zobowiązani są do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dołożenia starań, aby zwierzęta te były jak najmniej uciążliwe dla otoczenia oraz nie zakłócały spokoju innym użytkownikom nieruchomości.
- 2. Na tereny przeznaczone do wspólnego lub publicznego użytku psy mogą być wyprowadzane tylko na smyczy, a agresywne ponadto w kagańcach. Zwolnienie psa ze smyczy jest dozwolone tylko w miejscach mało uczęszczanych i pod warunkiem, że pies ma kaganiec, a jego właściciel (opiekun) ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem.
- 3. Utrzymujący psy, koty i inne zwierzęta domowe są zobowiązani do posiadania dowodu szczepień ochronnych wymaganych bądź zarządzanych przez odpowiednie służby weterynaryjne.
- 4. Do obowiązków utrzymujących zwierzęta domowe należy sprzątanie i usuwanie odchodów pozostawionych przez te zwierzęta:
 - a) na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku w obrębie budynku, a także w miejscach publicznych
 - b) na chodnikach, alejkach, trawnikach i w innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku, a także w miejscach publicznych.
- 5. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają posiadacze zwierząt.

6. Osoby odpowiedzialne za zwierzęta, powinny uniemożliwić im przebywanie w piaskownicach i na terenach placów zabaw.
7. Zabrania się dokarmiania zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, na dachach i parapetach budynków, a także na terenach wokół budynków.
8. Zabrania się hodowli jakichkolwiek zwierząt w celach gospodarczych lub hodowlanych

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§15

1. Zmiany w Regulaminie mogą być wprowadzana na podstawie podjętych uchwał.
2. Zarząd informuje, że rażące lub uporczywe wykroczenie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, daje Wspólnocie ustawową możliwość (art. 16 Ustawy o własności lokali) wystąpienia na drogę sądową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.