

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:**

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy, użytkownicy oraz wszystkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości – dokumentem poświadczającym prawo własności lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz pomieszczeń przynależnych, zwanymi dalej **Lokalami**, jest wypis z księgi wieczystej albo umowa notarialna kupna lokalu wraz z zaświadczeniem o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.
2. Właściciel lokalu odpowiedzialny jest za zachowanie oraz przestrzeganie regulaminu przez najemców, podnajemców, użytkowników oraz przez zaproszonych gości.
3. Właściciel jest zobowiązany powiadomić Zarządcę o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, w szczególności o zmianach w prawie własności, przeznaczenia, zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu lub uprawnionych do korzystania z lokalu oraz wskazać adres do korespondencji, telefon kontaktowy i ewentualnie adres internetowy oraz poinformować o każdej zmianie.  
Informacje te należy przekazać w formie pisemnej niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

## **II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW:**

1. Mieszkaniec obowiązany jest dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić przed dewastacją.
2. Najemcy i właściciele zobowiązani są dbać o należytą konserwację lokalu, wykonywać naprawy lokalu oraz urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami, umową najmu lub umową kupna.
3. Najemcy oraz właściciele obowiązani są do przestrzegania przepisów prawa, przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz niniejszego regulaminu.
4. Najemcy i właściciele obowiązani są w ogólnie pojętym interesie wspólnoty zgłaszać Zarządcy przypadki uszkodzeń części wspólnej nieruchomości lub naruszanie przepisów wymienionych w punkcie 3 przez innych najemców lub właścicieli.
5. Koszty szkód wyrządzone w urządzeniach części wspólnej nieruchomości jak i na terenie bezpośrednio przyległym – wynikłe z winy najemcy, właściciela lub osób wspólnie z nimi zamieszkujących, obciążają tego najemcę lub właściciela. W przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Wspólnoty, właściciel pokrywa jej koszty na pierwsze wezwanie.
6. Za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci konsekwencje ponoszą rodzice.
7. Koszty szkód wyrządzone w lokalu lub w części wspólnej nieruchomości z winy innego najemcy lub właściciela, obciążają najemcę lub właściciela, który spowodował szkodę.
8. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach urządzeń części wspólnej nieruchomości, a w szczególności instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz przeciekach dachu, zapchaniu instalacji kanalizacyjnej, itp. właściciele i najemcy mają obowiązek niezwłocznie informować Zarządcę.
9. Obowiązkiem właścicieli i najemców lokali jest troszczyć się o należyte zabezpieczenie lokali oraz części wspólnych nieruchomości przed utratą ciepła. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie okna i drzwi (wietrzenie może odbywać się tylko przez okna i tylko wówczas, gdy jest to konieczne).
10. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom:
  - w godzinach od 17<sup>00</sup> popołudniu do 8<sup>00</sup> rano w dni powszednie obowiązuje surowy zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom, w dni świąteczne i wolne od pracy obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę,
  - pozostali użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich powiadomieni z przynajmniej 3-dniowym wyprzedzeniem,
  - gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na wysypisko śmieci na koszt osoby przeprowadzającej remont,
  - ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Zarządcy.
11. Najemcy jak i właściciele obowiązani są na żądanie Zarządcy udostępnić lokal w celu dokonania czynności związanych z przeglądami technicznymi, naprawą, konserwacją lub remontem urządzeń części wspólnej nieruchomości, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

- Czynności te mogą być wykonywane tylko w obecności osoby dorosłej zajmującej dany lokal lub osoby upoważnionej przez najemcę albo właściciela.
12. Właściciele i najemcy są obowiązani dbać o czystość powierzchni wspólnych oraz okien i drzwi swoich lokali.
  13. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy je natychmiast zgłosić Zarządcy, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby: straż pożarną, pogotowie ratunkowe, policję, pogotowie wodno-kanalizacyjne, energii elektrycznej, itp.:
    - w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w nieruchomości Wspólnoty lub lokalach innych właścicieli, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarządca ma prawo wejścia 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 osoby pełnoletniej reprezentującej jego prawa, Zarządca ma obowiązek zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.
  14. Bez pisemnego zezwolenia Zarządcy nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.
  15. 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 Zarządcą, który określi jego dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania.
  16. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterach klatek schodowych.
  17. Właściciele mieszkań mają obowiązek podawania 2 razy w roku – na koniec czerwca i na koniec grudnia – stanu wodomierzy i 1 razy w roku – na koniec grudnia – ciepłomierzy, przynależnych do lokali.

### **III. PRZEPISY PORZĄDKOWE:**

1. W godzinach od 22<sup>00</sup> wieczorem do 6<sup>00</sup> rano obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach zabrania się używać urządzeń mogących zakłócić ciszę i spokój użytkowników innych lokali, należy zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewu i wszelkich innych hałasów.
2. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
3. Właściciele i najemcy powinni utrzymywać lokal w należyтым porządku i czystości oraz korzystać z niego w sposób nie uciążliwy dla innych właścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie dobra wspólnego.
4. Właściciele i najemcy zobowiązani są do utrzymania ładu i porządku na korytarzach i klatkach schodowych i innych powierzchniach oraz pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej. Należy sprzątać po sobie wszystkie śmieci, rozlane nieczystości, itd. Niedozwolone jest wystawianie worków ze śmieciami na klatkach schodowych.
5. Właściciele i najemcy zobowiązani są we własnym zakresie do utrzymania w należyтым stanie wycieraczek przed drzwiami do swoich lokali, w tym ich trzepanie i zamiatanie pod nimi posadzki.
6. Zabrania się trzepania wycieraczek, pościeli, ubrań, koców, chodników i innych rzeczy na klatce schodowej oraz przez okna i balkony.
7. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wyrzucać do pojemników do tego celu przeznaczonych w taki sposób, aby nie zanieczyszczać ich otoczenia, części wspólnej nieruchomości oraz posesji. W przypadku przepełnienia lub awarii pojemników, odpady mogą być składane obok pojemników wyłącznie w plastikowych zamkniętych workach. Usuwanie śmieci wielkogabarytowych (mebli) powinno być uzgodnione z Zarządcą, który zapewni ich wywóz.
8. Wykonywanie przez najemców i właścicieli czynności mogących spowodować uszkodzenie jakichkolwiek elementów części wspólnej nieruchomości nawet, jeśli nie ujawniają się bezpośrednio w trakcie tych czynności (używanie materiałów wybuchowych – petardy, sztuczne ognie, odbijanie piłki o ściany budynków) jest zabronione.
9. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców i właścicieli czynności mogących spowodować zniszczenie części wspólnej nieruchomości jak i terenu przyległego (remonty pojazdów mechanicznych, wyrzucanie przedmiotów przez okna, wysypywanie odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych).
10. Zabrania się blokowania automatycznych wyłączników światła.
11. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie drzwi, zawiasów lub samozamykaczy.

12. Prowadzenie hodowli zwierząt na terenie nieruchomości jest całkowicie zabronione. Dozwolone jest posiadanie zwierząt domowych w ilości nie wskazującej na prowadzenie hodowli.
13. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
14. Psy powinny być zgłoszone do rejestracji oraz poddane obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliźnie.
15. Psy należy wyprowadzać poza obręb budynku w kagańcu i na smyczy.
16. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych właściciel, najemca ma obowiązek natychmiastowego usunięcia nieczystości.
17. Zabrania się dokarmiania bezpańskich kotów na terenie nieruchomości wspólnej. Karma dla ptaków i zwierząt może być wykładana wyłącznie na zewnątrz budynku, a jej resztki powinny być uprzątnięte.
18. Zabrania się wystawiania i przechowywania w części wspólnej nieruchomości (korytarze i klatki schodowe, parapety okien) jakichkolwiek przedmiotów. Jeśliby taki fakt miał miejsce, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie Zarządcy. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
19. Doniczki na kwiaty i skrzynki umieszczone na parapetach okien winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, a podlewanie kwiatów nie może powodować przeciekania wody na niższe piętra lub na chodnik i podwórze.
20. Zabrania się mocowania suszarek na elewacji budynku i do obrzeży zewnętrznych okien.
21. Instalowanie na dachu lub zewnętrznej elewacji budynku anten wymaga zgody Wspólnoty.
22. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach jest zabronione.
23. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone instytucje oraz konserwatorzy, których zatrudnia Wspólnota. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie – chyba, że zachowanie rzeczy wymaga bezzwłocznego działania – jest surowo zabronione.
24. Spożywanie alkoholu, palenie tytoniu oraz zażywanie innych szkodliwych używek w nieruchomości wspólnej jest surowo zabronione.
25. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na częściach wspólnych na użytek własny.
26. Zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także akwizytorom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.

#### **IV. PRZEPISY DOTYCZĄCE WÓZKOWNI, POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH I KOMÓREK:**

1. Z wózkowni mają prawo korzystać wszyscy właściciele i najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.
2. Wózkownie, pomieszczenia gospodarcze i komórki należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem. W szczególności zabrania się przechowywania w nich zbędnych przedmiotów, urządzenia klubów, picia alkoholu, palenia papierosów.
3. Wózkownie przeznaczone są wyłącznie do przechowywania wózków, rowerów.
4. Przy korzystaniu pomieszczeń gospodarczych i komórek, najemcy i właściciele zobowiązani są do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zabronione jest przechowywanie materiałów wybuchowych, trujących, żrących i łatwopalnych (benzyna i inne paliwa, kwasy i zasady w większych ilościach, niezabezpieczone butle z gazami, itp.) oraz motorowerów, motocykli.
5. Pomieszczenia gospodarcze i komórki nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Działalność taką można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu zgody Wspólnoty.
6. Najemcy i właściciele obowiązani są chronić przed zanieczyszczeniem i uszkodzeniem urządzenia części wspólnej nieruchomości znajdujące się w pomieszczeniach gospodarczych i komórkach. Urządzenia te powinny być udostępnione na każde żądanie Zarządcy.
7. Drzwi wejściowe do wózkowni, pomieszczeń gospodarczych i komórek powinny być każdorazowo zamykane na klucz.

#### **V. PRZEPISY DOTYCZĄCE POJAZDÓW:**

1. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne 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 jego posiadacza, na parking strzeżony.
2. Każdy posiadacz pojazdu parkującego trwale poza pomieszczeniem w przyziemiu budynku przeznaczonym na cele parkingowe musi otrzymać od Zarządcy nieruchomości stosowne zezwolenie, po czym zostanie wyznaczone miejsce do stałego parkowania jego pojazdu. Używanie wyznaczonych miejsc do stałego parkowania przez inne osoby (i samochody) bez zgody osób, którym miejsce wyznaczono, jest zabronione.

3. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
4. Bezwzględnie zabrania się mycia oraz remontów pojazdów na terenie nieruchomości.
5. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z bramy. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji obciążają właściciela pojazdu, który szkodę spowodował.