

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Wspólnoty, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców. Do jego przestrzegania obowiązani są właściciele, najemcy i mieszkańcy lokali

Regulamin porządku domowego obejmuje obowiązki właścicieli lokali oraz innych użytkowników lokali i najemcy wynikające z przepisów:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska
4. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej
5. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
7. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o Ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§1

DEFINICJE

Ileć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Właścicielu, najemcy i mieszkańcu — należy przez to rozumieć osoby dysponujące stosownym tytułem prawnym i zamieszkujące bądź przebywające na terenie Wspólnoty, a w szczególności: właściciele (wraz z ich rodzinami), najemców, podnajemców, dzierżawców oraz innych użytkowników nieruchomości.
2. Wspólnocie mieszkaniowej — należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową Omulewska 26, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład w/w nieruchomości.
3. Nieruchomości wspólnej — należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
4. Budynku — należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
5. Konserwacji — należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
6. Remontu — należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiącej konserwacji.
7. Szyldzie — należy przez to rozumieć tablicę, kaseton, neon itp. o powierzchni nieprzekraczającej 0,5m², zawierające nazwę firmy lub nazwisko i imię przedsiębiorcy oraz związane określenie prowadzonej działalności gospodarczej umieszczone w obrębie siedziby – na zewnątrz lokalu.
8. Reklamie — należy przez to rozumieć obiekt budowlany, urządzenie reklamowe, tablica, słup, kaseton, neon, transparent, plakat itp. służący do reklamowania własnej lub cudzej działalności
9. Zarządzie — rozumie się przez to Zarząd lub Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 2

PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o posesję oraz ochrony przed dewastacją, do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania zajmowanego lokalu i innych używanych przez siebie pomieszczeń oraz części wspólnych w należytym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym.
3. W godzinach 22: 00 – 6: 00 obowiązuje na terenie nieruchomości cisza nocna, do której przestrzegania zobowiązani są wszyscy mieszkańcy. W tych godzinach nie wolno używać urządzeń mogących zakłócić sen innych mieszkańców lub w inny sposób powodować zakłócanie spokoju oraz porządku publicznego.



4. W celu zapewnienia bezpieczeństwa mienia i osób należy:
 - a. sprawdzać przy opuszczaniu mieszkania czy wszystkie znajdujące się w lokalu urządzenia elektryczne, wodnokanalizacyjne itp. są prawidłowo zabezpieczone.
 - b. nie otwierać drzwi wejściowych do budynku osobom nieznanym, nie udostępniać obcym kodów wejściowych, kluczy, pilotów do bram garażowych oraz chipów dostępowych.
 - c. nie pozostawiać w częściach wspólnych nieruchomości mienia osobistego,
 - d. zaparkowane samochody dokładnie zamykać i włączać systemy alarmowe oraz nie pozostawiać w widocznych miejscach przedmiotów wartościowych oraz pilotów do bram.
 - e. wychodząc z budynku i wchodząc do niego należy sprawdzać czy poprawnie zostały zamknięte drzwi do klatek schodowych oraz furtki.
5. We wszystkich wspólnych pomieszczeniach, korytarzach, ciągach komunikacyjnych niedopuszczalne jest przechowywanie gazu w butlach, materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i wydzielających intensywny nieprzyjemny zapach. Zakaz ten dotyczy także ogródków, balkonów, tarasów oraz pomieszczeń gospodarczych.
6. Wszelkie nieczystości należy wrzucać bezpośrednio do odpowiednich pojemników w pomieszczeniu śmietnika, zgodnie z ustalonymi zasadami segregowania odpadów. Niedozwolone jest pozostawianie śmieci w częściach wspólnych nawet na chwilę.
7. Sprzęt AGD oraz RTV o dużych gabarytach, należy utylizować zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005r, o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym, bezpośrednio w punkcie zakupu lub specjalnym punkcie przyjmowania sprzętu.
8. Mieszkańcy obowiązani są do regularnego usuwania śniegu i lodu z balkonów i tarasów w sposób niezagrożący innym użytkownikom nieruchomości.
9. Zabrania się umieszczania na balkonach po stronie zewnętrznej doniczek lub innych przedmiotów, w taki sposób, że mogą spaść.
10. Zabrania się umieszczania jakichkolwiek przedmiotów na elewacji budynku, w tym na barierkach balkonowych a w szczególności reklam, szyldów oraz klimatyzatorów.
11. W przypadku uszkodzenia części wspólnych nieruchomości, właściciel lokalu zobowiązany jest do ich naprawienia. Właściciel ponosi też odpowiedzialność za inne osoby, jak również zwierzęta na zasadach określonych w przepisach prawa.

§ 3

KORZYSTANIE Z CZĘŚCI WSPÓLNYCH

1. Wszelkie zmiany w elewacji zewnętrznej budynku, balkonach i balustradach balkonowych, w szczególności instalowania jakichkolwiek elementów oraz urządzeń (np., daszków, rolet zewnętrznych i innych) oraz zabudowy balkonów, loggii i tarasów wymagają złożenia pisemnego wniosku do Zarządu za pośrednictwem administratora oraz są możliwe po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu i po spełnieniu wytycznych autora projektu budynku, a także spełnienia innych warunków przewidzianych przepisami prawa w tym uzyskaniem stosownych pozwoleń lub dokonaniem odpowiednich zgłoszeń.
2. Zmiana rozkładu skrzydeł okiennych oraz koloru okien na kolor inny niż zgodny z projektem architektonicznym jest niedopuszczalna.
3. Wykorzystywanie instalacji elektrycznej, sanitarnej, czy ciepłej części wspólnych przez właścicieli lokali, jest niedopuszczalne z wyjątkiem sytuacji uzgodnionych uprzednio z administracją nieruchomości. W razie stwierdzenia wykorzystywania instalacji części wspólnej do indywidualnych potrzeb administracja nieruchomości ma prawo żądać od właściciela lokalu zwrotu kosztów tych mediów, niezależnie od innych konsekwencji związanych z wykorzystaniem ww. instalacji.
4. Wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami utrudniającymi przejście (wózki, rowery, itp.), a jeśli taki fakt ma miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia remontu w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne lub pisemne wezwanie Administracji nieruchomości. Niezastosowanie się do takiego wezwania może spowodować usunięcie przedmiotów pozostawionych na części wspólnej.
5. W częściach wspólnych oraz w ogródkach, na tarasach i balkonach nie dopuszczalne jest palenie ogniska oraz grillowania.
6. W pomieszczeniach wspólnych, w pomieszczeniach gospodarczych, garażach, na korytarzach i klatkach schodowych oraz na placu zabaw dla dzieci obowiązuje zakaz palenia, spożywania alkoholu, odpalania materiałów pirotechnicznych, jazdy na rowerach, hulajnogach, rolkach i deskorolkach i innych podobnych urządzeniach.
7. Za szkody wyrządzone przez dzieci na placu zabaw odpowiadają rodzice lub prawni opiekunowie, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.



§ 4

PRZEPISY DOTYCZĄCE ZWIERZĄT

1. Właściciele oraz użytkownicy lokali zobowiązani są do dbania, aby zwierzęta przebywające na terenie Wspólnoty nie zakłócały spokoju innych mieszkańców.
2. Na terenie nieruchomości wspólnej, zwierzęta powinny być wyprowadzane na smyczy, a psy ras uznanych zgodnie z odpowiednimi przepisami za niebezpieczne, lub zwierzęta zachowujące się agresywnie, dodatkowo w kagańcu.
3. Właściciele zobowiązani są do niewypuszczania psów bez możliwości sprawowania bezpośredniej kontroli nad nimi.
4. Właściciele zobowiązani są do dopilnowania, aby ich zwierzęta domowe nie dokonywały zniszczeń na trawnikach i terenach zieleni osiedlowej
5. W celu załatwienia potrzeb fizjologicznych należy wyprowadzać zwierzęta poza teren osiedla lub każdorazowo sprzątać pozostawione odchody.
6. Zwierzęta nie mogą być wyprowadzane w miejsce przeznaczone do zabawy dla dzieci, w szczególności na plac zabaw.
7. Dokarmianie zwierząt poprzez pozostawianie resztek jedzenia na parapetach okien, balkonach, tarasach oraz w innych miejscach na terenie nieruchomości jest niedopuszczalne.

§ 5

PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE GARAŻU

1. Osoby poruszające się w garażu zobowiązane są do zachowania szczególnej ostrożności oraz przestrzegania przepisów ruchu drogowego w tym stosowania się do znaków i sygnałów związanych z tym ruchem.
2. Parkowanie samochodów dozwolone jest jedynie na miejscach parkingowych przynależnych do lokalu. Nieprzestrzeganie tej zasady upoważnia Zarząd, Ochronę, lub Administrację do podjęcia odpowiednich kroków prawnych w celu przywrócenia porządku w garażu.
3. Właściciele zobowiązani są do utrzymywania miejsca postojowego w czystości, w szczególności niezanieczyszczania ich olejami, benzyną, itp. W przypadku powstania tego typu zabrudzeń koszt ich usunięcia poniesie właściciel miejsca postojowego.
4. Na terenie garażu bezwzględnie obowiązują przepisy BHP i PPOŻ.
5. W garażu obowiązuje zakaz palenia papierosów, używania otwartego ognia i spożywania alkoholu.
6. W przypadku, gdy pojazd niewłaściwie zaparkowany w garażu utrudnia przeprowadzenie akcji ratunkowej, może on zostać odholowany, a jego użytkownik zostanie obciążony kosztami.
7. W garażu niedozwolone jest mycie oraz dokonywanie napraw pojazdów, które mogą wiązać się z pozostawieniem trwałych zabrudzeń posadzki.
8. W garażu niedozwolone jest przechowywanie jakichkolwiek przedmiotów lub substancji, w szczególności paliwa, drewna, mebli, materiałów oraz substancji łatwopalnych, pojemników po substancjach łatwopalnych, książek, gazet, itp.
9. W razie zgubienia lub kradzieży pilota, należy o tym fakcie niezwłocznie powiadomić ochronę oraz administratora nieruchomości. Koszt dorobienia pilota obciąża Właściciela.
10. W garażu zabronione jest bez zgody zarządu dokonywanie jakiegokolwiek zabudowy, w tym także o charakterze tymczasowym oraz instalowanie jakichkolwiek urządzeń lub innych naniesień, a w szczególności blokad parkingowych, szaf i szafek, klimatyzatorów bez zgody Zarządu.
11. Boksy rowerowe znajdujące się na terenie hali garażowej służą wyłącznie do przechowywania rowerów. Zabrania się przechowywania w boksach rowerowych jakichkolwiek innych materiałów nie służących eksploatacji rowerów, w tym materiałów łatwopalnych.
12. Przepisy dotyczące garażu stosuje się odpowiednio również do innych miejsc, w których odbywa się ruch pojazdów, w tym zewnętrznych miejsc postojowych.

§ 6

KORZYSTANIE Z POJAZDÓW NA TERENIE ZEWNĘTRZNYM

1. Właściciel pojazdu utrudniający przejazd, lub blokujący drogę pożarową może zostać obciążony dodatkowymi kosztami, które powstaną w wyniku odholowania pojazdu przez służby miejskie lub w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej.
2. W celu rozładunku i dostarczenia do lokalu lub z lokalu przedmiotów ciężkich lub nieporęcznych zezwala się na pozostawienie pojazdu w miejscu niewyznaczonym, tylko i wyłącznie na czas prowadzonych prac (rozładunku/załadunku).



3. Zabrania się wjazdu pojazdów na teren patio od strony klatek schodowych.



§ 7

PRZEPISY DOTYCZĄCE AWARII, KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW

1. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych zdarzeń mieszkańiec winien zgłosić je natychmiast odpowiednim wewnętrznym służbom technicznym (konserwatorom), a w razie potrzeby Ochronie budynku oraz Administratorowi nieruchomości, a w sytuacjach tego wymagających policji, straży pożarnej, pogotowiu ratunkowemu, energetycznemu itp.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą jej wywołaniem w nieruchomości Wspólnoty albo we własności innych właścicieli, mieszkańiec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia swojego lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii bądź jej skutków.
3. Jeżeli mieszkaniec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne bądź odmawiają udostępnienia lokalu, o którym mowa w pkt. 2, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji na zasadach określonych w przepisach prawa.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność mieszkańca lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, osoba odpowiedzialna za otwarcie lokalu winna zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim mienie do czasu przybycia mieszkańca.
5. Obsługą instalacji w częściach wspólnych zajmują się wyłącznie oznaczone służby techniczne, zatrudnione przez Wspólnotę.
6. Samowolne wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, włączanie lub wyłączanie instalacji lub ich napraw jest niedozwolone, z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych członków Wspólnoty. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionych czynności mieszkaniec, o ile to możliwe, zobowiązany jest w pierwszej kolejności poinformować pogotowie alarmowe serwisu technicznego oraz Konserwatora, Administrację lub Ochronę osiedla.
7. Z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania jest niezbędne dla ochrony życia lub mienia niedopuszczalne jest samodzielne otwieranie wyłazów dachowych oraz przebywanie na dachu.
8. Właściciel lokalu przeprowadzający remont zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
9. Właściciel lub użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i zniszczenia powstałe w części wspólnej budynku spowodowane przez osoby trzecie działające na jego zlecenie przy wykonywaniu remontu lub naprawy w lokalu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
10. Wszelkie prace, które mogłyby zakłócać spokój mieszkańców powinny być, po zasiedleniu budynku, wykonywane od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 18.00 w soboty w godzinach 9.00-14.00 z wyłączeniem niedziel i świąt.
11. Podczas prowadzenia prac adaptacyjnych i remontowych w lokalach należy codziennie przed drzwiami wejściowymi do lokalu wystawiać mokrą ścierkę, co zapobiegnie dostawaniu się kurzu budowlanego na klatki schodowe.
12. Przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych i remontowych w lokalach należy zabezpieczyć drzwi wejściowe do lokalu folią, a portale drzwiowe tekturą, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
13. W celu zapewnienia prawidłowej wentylacji w lokalu zostały zastosowane nawiewniki okienne. Podczas prowadzenia prac adaptacyjnych i remontowych należy zabezpieczyć, w taki sposób, aby nie uległy uszkodzeniu.
14. W kuchni w wentylacji okapowej zostały zastosowane dwie (2) klapy zwrotne: pożarowa oraz klapa zwrotna (zapobiega przedostawaniu zapachów do lokalu). Podczas prowadzenia prac adaptacyjnych i remontowych zabrania się demontażu obu klap.
15. Podczas prowadzenia prac adaptacyjnych i remontowych zabrania się wylewania wszelkich nieczystości budowlanych (kleje, zaprawy itp.) do pionów kanalizacyjnych.
16. Podczas prowadzenia prac adaptacyjnych i remontowych w lokalach zabrania się samodzielnego demontażu domofonu, ponieważ może dojść do uszkodzenia całej instalacji domofonowej.
17. Zabrania się ingerencji w kanały wentylacyjne części wspólnych.
18. Osoba wykonująca adaptację, remont lub naprawę lokalu, zobowiązana jest do:
 - a. przeprowadzania go w taki sposób by w jak najmniejszym stopniu utrudniał korzystanie z nieruchomości innym mieszkańcom,
 - b. poinformowania o prowadzonych pracach Ochronę budynku, w tym do podania danych osób wykonujących prace oraz poinformowania mieszkańców bezpośrednio narażonych na skutki prowadzonych prac,
 - c. dostarczania wszelkiego rodzaju materiałów budowlanych oraz elementów wykończeniowych w szczelnie zamkniętych opakowaniach,
 - d. prowadzenia prac przy zamkniętych drzwiach do lokalu,



Integrum

Management

- e. usuwania gruzu lub śmieci dużych rozmiarów (tzw. gabaryty po remoncie lokalu) na swój koszt w sposób uzgodniony z administracją,
 - f. nie składowania żadnych materiałów poza lokalem, w którym prowadzone są prace,
 - g. przewożenia towarów w ilości nie przekraczającej dopuszczalnego obciążenie wind oraz nie blokowania mechanizmu automatycznego zamykania drzwi do wind,
 - h. usunięcia wszelkich spowodowanych remontem, zanieczyszczeń z części wspólnych.
 - i. Zabezpieczenia przed zniszczeniem części wspólnych w tym ścian korytarzy oraz wind.
 - j. Poinformowania osoby wykonujące prace o obowiązkach wynikających z niniejszego regulaminu jak również sprawowania nad nimi odpowiedniego nadzoru.
- 19. Wszelkie zmiany budowlane w lokalu, w szczególności, wykonywanie bruzd, wnęk etc., które w jakikolwiek sposób naruszałby konstrukcję budynku lub zakłócały funkcjonowanie instalacji służących do wspólnego użytku właścicieli lokali wymagają zgody Zarządu, Administracji lub właściwych organów.
 - 20. Każda ingerencja właściciela w instalację sanitarną, elektryczną i ciepłą, wymaga wcześniejszej konsultacji z serwisem technicznym. Przeróbki, połączenia tych instalacji wymagają użycia specjalistycznego sprzętu oraz nadzoru osoby posiadającej uprawnienia wymagane przepisami prawa budowlanego.
 - 21. Ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zbiorczego systemu wentylacji mechanicznej w lokalach niedozwolona jest zamiana funkcji kuchni i łazienki.
 - 22. Ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody administratora nieruchomości. W przypadku konieczności opróżnienia instalacji centralnego ogrzewania koszt jej ponownego napełnienia ponosi właściciel lokalu.

Kamila Brejnak

Dyrektor Działu Zarządzania
Oddział Warszawa

Kontakt | Siedziba Spółki

Integrum Management Sp. z o.o.

Ul. Flisa 4, 02-247 Warszawa

NIP: 632-18-79-6191 KRS: 0000226987

tel.: 22 318 72 00 | fax: 22 318 72 10

management@integrummanagement.pl

Kapitał zakładowy: 641 000 PLN