

**REGULAMIN  
PORZĄDKU DOMOWEGO**  
uchwalony przez Wspólnotę Mieszkaniową Klementowice 365.  
Uchwała nr 19, z dnia 11 kwietnia 2003 r..

**§ 1**

**Postanowienia ogólne.**

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu obowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ma obowiązek poinformować wspólnotę o zamiarze wynajęcia lokalu i ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania, zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą. Właściciel ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem. Zmiana przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na inny sposób wykorzystania niż na cele mieszkaniowe wymaga zgody wspólnoty.
3. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy.
4. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty o zmianie liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu jeżeli ich zamieszkanie lub korzystanie z lokalu będzie trwać dłużej niż 14 dni.
5. Właściciel lokalu jest obowiązany do wskazania adresu dla doręczeń korespondencji i telefonu kontaktowego w przypadku wyjazdu przekraczającego 7 dni.

**§ 2**

**Obowiązki mieszkańców.**

1. Mieszkańcy są obowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast Zarządowi Wspólnoty, a w razie potrzeby powiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne itp., a w szczególności:

- a) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w nieruchomości Wspólnoty lub lokalach innych właścicieli lokali, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby wykonujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa nie są obecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarząd Wspólnoty ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale;
  - b) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osób pełnoletnich reprezentującego jego prawa – Zarząd Wspólnoty jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół;
  - c) właściciel lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności przedstawiciela Zarządu, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu – pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
  4. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należywym stanie technicznym i sanitarnym.
  5. Z zastrzeżeniem ust. 6 i 7, bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.
  6. 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.
  7. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń wspólnoty oraz spraw związanych z zarządem nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.

### § 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 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> (w soboty w godz. 22<sup>00</sup>- 7<sup>00</sup>, a w dni świąteczne od 22<sup>00</sup>- 8<sup>00</sup>). W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten sen zakłócić.

3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym.
4. 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 porządkowych i sanitarno-epidemiologicznych, a w szczególności:
  - a) psy i inne zwierzęta kłuszące winny być wyprowadzane na uwięzi i w kagańcu,
  - b) w częściach wspólnych nieruchomości nie może być pozostawiany pokarm dla zwierząt,
  - c) nieczystości pozostawione przez zwierzęta winne być niezwłocznie usunięte przez jego opiekuna.
5. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
6. W pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, korytarzach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazów w butlach.
7. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
8. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnic oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty.
9. Ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśli taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie Zarządu Wspólnoty. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez Zarząd tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
10. 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 jego właściciela lub jego posiadacza na parking strzeżony.
11. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
12. Mycie samochodów, motocykli i motorowerów na terenie nieruchomości może odbywać się tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
13. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności na korytarzach piwnicznych i kłatkach schodowych. Zabrania się również palenia papierosów w piwnicach.

14. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z bramy. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji obciążają właściciela lokalu, który szkodę spowodował, przy czym mają zastosowanie przepisy § 1 ust. 2.
15. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych na podwórzu w altanie śmietnikowej.
16. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu oraz innych gabarytowo dużych elementów stalowych, drewnianych, z tworzyw sztucznych takich jak okna, drzwi, futryny, meble, sprzęt AGD itp., odbywa się przez lub na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządem Wspólnoty.
17. Właściciele i najemcy mają obowiązek zgłaszania usterek i awarii do Zarządu Wspólnoty.
18. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się tylko i wyłącznie osoby upoważnione.
19. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie lub wyłączanie instalacji lub dokonywanie napraw jest zabronione, z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia w znacznych rozmiarach. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonywania wymienionych czynności członek Wspólnoty, o ile jest to możliwe, zobowiązany jest w pierwszej kolejności poinformować zarząd wspólnoty.
20. Wychodzenie na dach oraz instalowanie lub naprawianie na nim jakichkolwiek urządzeń wymaga uzyskania uprzedniej zgody zarządu.
21. Zabrania się:
  - a) zanieczyszczania wspólnych części budynku i nieruchomości, pisania i drapania na ścianach budynków, uszkodzania koszy na śmieci, niszczenia zieleni,
  - b) malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynków oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty, urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami wyznaczonymi przez Zarząd.
  - c) samowolnego sadzenia i wycinania drzew oraz krzewów bez zgody zarządu.
  - d) korzystania z ujęć wody i prądu w pomieszczeniach wspólnych dla celów prywatnych.
22. 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 prawni.
23. W przypadku uporczywego naruszania regulaminu przez właściciela lokalu lub osobę reprezentującą jego prawa, Zarząd jest uprawniony do postępowania prawem przewidzianym.
24. Właściciele lokali mogą zgłaszać wszelkie usterek i problemy związane z bieżącą eksploatacją oraz opinie dotyczące wszelkich aspektów funkcjonowania wspólnoty do Zarządu Wspólnoty:
  - a) na piśmie za pomocą poczty,
  - b) bezpośrednio do członków zarządu w trakcie ich dyżurów w pomieszczeniu administracyjnym.
25. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

