

Regulamin Porządku Domowego
Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Gryfinie
przy ul. nr

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są w równym stopniu wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy podnajemcy oraz osoby czasowo przebywający na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu Porządku Domowego zwanego dalej „Regulaminem” stanowi § 17 ust. 2 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie Regulaminu przez osoby zamieszkujące w jego lokalu lub innych użytkowników lokalu, a także za osoby stale lub czasowo przebywające w jego lokalu .
4. Właściciele, najemcy lub użytkownicy lokali w przypadku dłuższej nieobecności winni informować Zarządcę Wspólnoty o sposobie udostępnienia lokalu lub pomieszczeń przynależnych na wypadek wystąpienia awarii urządzeń technicznych .
5. Mieszkańcy nieruchomości mogą korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych stosownie do ich przeznaczenia oraz w sposób określony niniejszym Regulaminem.

§ 2 Obowiązki mieszkańców

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach , piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynku na nieruchomości wspólnej.
2. W przypadku zauważenia na nieruchomości pożaru, awarii urządzeń lub innych zdarzeń grożących powstaniem szkody bądź niebezpieczeństwem dla mieszkańców należy niezwłocznie poinformować odpowiednie służby (straż pożarną, pogotowie ratunkowe, stosowne pogotowie techniczne, policję itp.) lub Zarządcę Wspólnoty.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii urządzeń, właściciel lokalu, najemca lub inni użytkownicy lokalu zobowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu lub pomieszczeń przynależnych.
4. Właściciel lokalu, najemca lub inny użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne służbom dokonujących przeglądu technicznego lub usuwającym awarię urządzeń oraz dokonującym odczyty urządzeń pomiarowych.
5. W przypadku wyższej konieczności (pożar, wyciek wodny lub gazowy itp.) Zarządca pod nieobecność właściciela , najemcy lub użytkownika lokalu lub w przypadku jego odmowy zapewni wejście do lokalu lub pomieszczeń przynależnych w obecności nadzoru budowlanego lub funkcjonariusza policji i straży pożarnej. .
6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu Zarządca jest obowiązany zabezpieczyć lokal lub pomieszczenie przynależne do czasu powrotu właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu. Z czynności otwarcia lokalu lub pomieszczenia przynależnego sporządza się protokół.
7. Właściciel, najemca lub użytkownik lokalu zobowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządcy, pokrycia kosztów usunięcia szkody- na pierwsze wezwanie.

8. Właściciele, najemcy i użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie sanitarnym oraz do ich należytej konserwacji .
9. Bez pisemnego zezwolenia Zarządcy zabrania się umieszczania na budynku oraz na terenie nieruchomości reklam, szyldów, ogłoszeń itp.

§ 3 Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy Wspólnoty, oprócz dbałości o nieruchomość wspólną zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. Na nieruchomości w godzinach od 22⁰⁰ do 7⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych nie należy używać urządzeń powodujących hałas, należy ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne urządzenia emitujące hałas.
3. Prace uciążliwe wykonywane w lokalu powodujące nadmierny hałas (remonty, wiercenia otworów itp.) mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od godz. 8⁰⁰ do 18⁰⁰.
4. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje zakaz wykonywania głośnych prac .
6. Skrzynki na kwiaty ustawione za oknami na parapetach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób aby woda nie wyciekała na elewację budynku.
7. W pomieszczeniach wspólnych, na klatkach schodowych w korytarzach i piwnicach zabrania się przechowywać materiały łatwopalne, żrące, cuchnące także materiały wybuchowe oraz butle gazowe itp..
8. Niedozwolony jest pobór energii elektrycznej z instalacji wspólnych na użytek własny. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu , w szczególności napraw w tablicach rozdzielczych, oraz wykonywania dodatkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych.
9. Instalowanie na dachu i ścianach budynku anten telewizyjnych, lub internetowych dozwolone jest wyłącznie za zgodą Zarządcy.
10. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku, w przypadku stwierdzenia naruszenia pokrycia dachu, ścian lub innych uszkodzeń kosztami naprawy obciążony zostanie sprawca stwierdzonych uszkodzeń.
11. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacjach centralnego ogrzewania znajdujących się w lokalu, jak również napraw czy demontażu elementów pomiarowych, zabezpieczających lub regulacyjnych na instalacji .
12. Wszelkie zmiany w instalacji gazowej i wodno-sanitarnej w lokalu mogą być dokonane za pisemną zgodą Zarządcy . Zmiany i zabudowy tych instalacji winny być wykonane w taki sposób, by umożliwiły dostęp w razie wystąpienia awarii.
13. W przypadku zaistnienia awarii i konieczności demontażu zabudowanych instalacji, koszt demontażu i ewentualny ich montaż obciąża właściciela lokalu.
14. W sezonie grzewczym nie należy zostawiać otwartych okien i drzwi wejściowych na klatki schodowe .
15. Wietrzenia pomieszczeń w lokalach mieszkalnych powinno się dokonywać 10 minut po uprzednim zakręceniu zaworu termostatycznego.
16. Zabrania się przebywania osobom postronnym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i pomieszczeniach wspólnych.

17. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych budynku, w szczególności na klatkach schodowych, piwnicach i strychach .
18. Znoszenia i wnoszenia mebli oraz innych przedmiotów wielkogabarytowych należy dokonywać ze szczególną ostrożnością. Wszelkie uszkodzenia spowodowane przy przenoszeniu w/w przedmiotów (zarysowania ścian, drzwi itp.) obciążają właścicieli lub najemców lokali dokonujących przenoszenia tych przedmiotów .
19. Zabrania się :
 - zanieczyszczania części wspólnych budynku i nieruchomości wspólnej.
 - pozostawiania na klatce schodowej szafek, butów i itp.
 - pisania, malowania i drapania ścian elewacji wewnętrznych i zewnętrznych.
 - uszkodzania i niszczenia elementów małej architektury i zieleni.
 - dokonywania jakichkolwiek zmian w elewacji zewnętrznej budynku.
 - zakładania krat w oknach i na balkonach, bez uzyskania pisemnej zgody Zarządcy budynku oraz stosownych pozwoleń wynikających z prawa budowlanego.
 - urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami do tego wyznaczonymi.
 - wyrzucania czegokolwiek przez okna i z balkonów.
 - składowania na balkonach przedmiotów szpecących wygląd budynku.
 - przetrzymywania w piwnicach produktów stanowiących żer dla gryzoni.
 - wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji bądź wymagają wstępnej neutralizacji.
20. Rodzice lub opiekunowie prawni odpowiadają za stosowanie się do niniejszego Regulaminu niepełnoletnich dzieci znajdujących się pod ich opieką i ponoszą odpowiedzialność za spowodowane przez nie szkody.
21. Odpady powstające w gospodarstwie domowym należy w sposób posortowany umieszczać w pojemnikach do tego przeznaczonych. Odpady wielkogabarytowe należy składać w dni i miejsca wyznaczone na ten cel.
22. Usuwanie gruzu i odpadów poremontowych odbywa się na koszt użytkownika lokalu w sposób uzgodniony z Zarządcą.
23. Parkowanie samochodów na nieruchomości może odbywać się w miejscach do tego wyznaczonych.

§ 4 Utrzymanie czystości i porządku na nieruchomości wspólnej

1. Za utrzymanie czystości i porządku na częściach wspólnych nieruchomości odpowiada Zarządca , w tym także za utrzymanie istniejącej tzw. małej architektury oraz zieleni.
2. Prace związane z utrzymaniem czystości na nieruchomości i w częściach wspólnych budynku wykonuje się na zlecenie Zarządu, zakres tych prac przewiduje w szczególności :
 - sprzątanie klatek schodowych, pomieszczeń wspólnych, chodników i terenu przyległego do budynku itp.
 - mycie klatek schodowych, drzwi wejściowych i piwnicznych, okien na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnych, utrzymanie w czystości ścian klatek schodowych do wysokości lamperii.
 - zapobieganie śliskości poprzez odśnieżanie i posypywanie piaskiem chodników i dojeżdż do budynku.
 - utrzymywanie istniejącej zieleni poprzez koszenie, odchwaszczanie, pielenie oraz podlewanie w okresach suszy itp.

- nadzorowanie sprawności oświetlenia i innych urządzeń w częściach wspólnych oraz niezwłoczne informowanie Zarządcy o ich niesprawności czy wadliwym działaniu, a także podejmowanie niezbędnych działań dla ochrony mieszkańców i mienia w przypadku powstania awarii (np. zamknięcie dopływu prądu, wody, gazu itp.).
- informowanie Zarządcy o przypadkach niestosowania się do przepisów niniejszego Regulaminu przez osoby do tego zobowiązane.
- utrzymanie czystości wokół pojemników do gromadzenia odpadów i informowanie Zarządcy o konieczności ich odbioru.
- wykonywanie innych zadań lub bardziej szczegółowo określonych czynności wynikających z zakresu utrzymania czystości i porządku określonych w zawieranej umowie.

§ 5 Zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych i piwnic

1. Mieszkańcy nieruchomości mają prawo do korzystania z istniejących pomieszczeń wspólnych jak suszarnie, pralnie, wózkownie itp.
2. Klucze do wózkowni, suszarni lub pralni posiadają osoby utrzymujące porządek na nieruchomości.
3. Osoba korzystająca z pralni lub suszarni zobowiązana jest przed oddaniem klucza pozostawić pomieszczenie w czystości i porządku.
4. Osoby korzystające z wózkowni na czas korzystania posiadają klucz u siebie, który zwracają po tym okresie.
5. Dostęp do piwnicy jest zapewniany przez dostarczenie klucza do głównego wejścia przez Zarządcę dla każdego właściciela lokalu i najemcy.
6. Drzwi głównego wejścia do piwnicy powinny być zamknięte po opuszczeniu piwnicy jak również wygaszone oświetlenie.
7. Zabrania się przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w korytarzach piwnic.
8. Korzystający z piwnic zobowiązani są stosować się do zapisów niniejszego Regulaminu określonych powyżej.

§ 6 Zasady dla utrzymujących w lokalach zwierzęta

1. Utrzymujący w lokalach zwierzęta zobowiązani są zapewnić im odpowiednią opiekę, oraz przestrzegać przepisy sanitarno-porządkowe, w tym niezwłocznie usuwać odchody pozostawione przez nie na klatkach schodowych i innych miejscach na nieruchomości wspólnej.
2. W budynku i na terenie nieruchomości zabrania się utrzymywania zwierząt użytkowych (drobiu, królików itp.).
3. Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach i parapetach okien.
4. Właściciele psów są zobowiązani :
 - Zgłosić psa do rejestracji w Urzędzie Miasta i Gminy w Gryfinie,
 - Poddać obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliźnie psa, który ukończył dwa miesiące życia, raz w roku kalendarzowym.
 - Wyprowadzać psa na smyczy, a psy ras uznanych za agresywne wyprowadzać z założonym kagańcem .
 - Niedozwolone jest wyprowadzanie psów na place zabaw dla dzieci.
 - Na nieruchomości mogą przebywać psy z założonym znaczkiem identyfikacyjnym i w obecności właściciela.

- Dopilnować by psy w żadnym przypadku nie były uciążliwe dla innych użytkowników nieruchomości.

§ 7 Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy określone w Statucie Wspólnoty i innych obowiązujących aktach prawnych.
2. Niniejszy Regulamin Porządku Domowego został przyjęty uchwałą nr ogółu Właścicieli lokali z dnia 2006 r.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu Porządku Domowego wchodzi w życie z dniem uchwalenia .

Protokolant zebrania

Przewodniczący zebrania

Gryfino, dnia 18.01.2006 r.

GTBS- /2006

Burmistrz Miasta i Gminy
w Gryfinie
ul. I Maja 16
74 – 100 Gryfino

Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w
Gryfinie przesyła w załączeniu :

- ramowy projekt Statutu Wspólnot Mieszkaniowych,
- projekt Regulaminu Porządku Domowego,

Powyższe projekty Statutu jak i Regulaminu Porządku Domowego będą
przedstawione Wspólnotom Mieszkaniowym do uchwalenia na tegorocznych
zebraniach w miesiącu lutym i marcu, zatem zwracamy się do Gminy-jako
właściciela lokali nie wykupionych o uwagi do przesłanych projektów.

