

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej „Cztery Pory Roku ID” nieruchomości położonej**  
**przy Alei Bielskiej 137-137B w Tychach**

**Regulamin został przyjęty uchwałą nr 7/2013 w dniu 18/03/2013**

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), postanawiamy uchwalić Regulamin porządku domowego nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej „Cztery Pory Roku ID” przy Alei Bielskiej 137-137B w Tychach.

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia właścicieli, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą właścicieli lokali mieszkalnych, jak również wszystkich mieszkańców i przebywających na terenie posesji.

§ 2

1. Właściciel lokalu lub najemca lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo.
2. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić zarządcę o wszelkich zmianach dotyczących najmu lub dzierżawy lokalu oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
3. Zarządca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 3

Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządcy swojego adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej oraz telefonu kontaktowego. W przypadku korzystania z lokalu osób przez właściciela uprawnionych przez okres ponad 7 dni Zarządca musi uzyskać również numer telefonu do tych osób, za co odpowiedzialny jest właściciel lokalu. Właściciel, który nie dopełnił powyższego obowiązku, ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące wyniknąć z braku takiej informacji.

§ 4

Właściciele lokali są zobowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokali od momentu odebrania mieszkania (podpisania protokołu wydania lokalu – odebrania kluczy) lub nabycia lokalu oraz utrzymywać je w należytych stanie, przestrzegać zasad porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

## **Rozdział 2**

### **Utrzymanie techniczne budynku**

#### § 5

1. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie osoby uprawnione na mocy odpowiednich przepisów prawa lub zajmujące się ich obsługą z ramienia Zarządcy. Wchodzenie osób nieuprawnionych do pomieszczeń technicznych oraz samowolne ingerowanie w instalacje i urządzenia jest niedozwolone.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii, nagłych wypadków lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu należy zgłosić je Zarządcy, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja i inne.

#### § 6

W przypadkach koniecznych, właściciel, dzierżawca lub najemca lokalu jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii (art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali).

#### § 7

Właściciel lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy wszelkich szkód powstałych w budynku i na terenie posesji z jego winy lub z winy osób, którym lokal udostępnił lub które zaprosił.

## **Rozdział 3**

### **Prowadzenie prac wykończeniowych i aranżacyjnych**

#### § 8

Prace wykończeniowe i inne powinny być prowadzone tak, by nie zakłócać spokoju pozostałych mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej w godzinach 22:00 – 6:00. Prace przy użyciu elektronarzędzi można wykonywać w godz. 8:00-20:00.

#### § 9

Właściciel lokalu jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i zniszczenia nieruchomości wspólnej wynikłe na skutek prowadzenia prac wykończeniowych, a także ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem zniszczonego mienia wspólnego do stanu poprzedniego.

#### § 10

1. Firma wykonawcza lub osoba odpowiedzialna za wykonanie prac wykończeniowych jest zobowiązana do codziennego posprzątania ciągów komunikacyjnych, z których korzystała (korytarz, klatka schodowa i chodniki).
2. Wszelkie odpady budowlane (np. gruz) podlegają składowaniu w specjalnych kontenerach które należy zapewnić we własnym zakresie. Niedopuszczalne jest wysypywanie ich do ogólnych kontenerów na śmieci.

#### § 11

W związku z ryzykiem utraty rękojmi, która upływa w maju 2015 roku zabronione jest montowanie jakichkolwiek elementów na elewacji oraz dachu budynku bez zgody dewelopera.

#### § 12

Niedopuszczalne są zmiany bez zgody zarządcy lub współwłaścicieli w wystroju zewnętrznym budynku przez zmianę wyglądu elewacji, balkonów, stolarki okiennej, a także przez widoczne umieszczanie elementów urządzeń klimatycznych, anten, itp.

### § 13

Ewentualne wyłączenie instalacji centralnego ogrzewania na czas trwania prac wymaga zgody zarządcy.

## **Rozdział 4 Czystość i porządek**

### § 14

1. Mieszkańcy są zobowiązani do dbałości o budynek i jego otoczenie.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków.

### § 15

1. Ruch, parkowanie samochodów oraz innych pojazdów jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji, ani zakłócać spokoju.
2. Niedopuszczalne jest mycie lub naprawa samochodów na terenie nieruchomości.
3. Niedopuszczalnym jest wjazd i parkowanie na terenie posesji samochodów i innych pojazdów z wyciekami płynów eksploatacyjnych na zewnątrz pojazdu. Jeżeli, w takim przypadku dojdzie do zabrudzenia nawierzchni, właściciel pojazdu lub jego użytkownik są zobowiązani do natychmiastowego usunięcia zabrudzeń oraz doprowadzenie zabrudzonej nawierzchni do stanu czystości.

### § 16

Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla, z uwzględnieniem ich segregacji. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczony teren.

### § 17

1. Osoby posiadające zwierzęta są zobowiązane do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku, chodnikach, trawnikach oraz innych ciągach komunikacyjnych i miejscach parkingowych.
2. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
3. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, jeżeli zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
4. Na terenie osiedla psy agresywne powinny być wyprowadzane w kagańcach i na smyczy.

### § 18

Utrzymaniem porządku i czystości na nieruchomości wspólnej zajmuje się zarządca budynku w zakresie określonym w umowie o zarządzanie.

## **Rozdział 5 Przepisy przeciwpożarowe**

### § 19

Budynek wspólnoty wyposażony jest w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy, który stanowi wspólną własność mieszkańców.

## § 20

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, komisariat Policji i Zarządcę lub Administratora osiedla.

## § 21

W celu zabezpieczenia przed wybuchem pożaru należy przestrzegać poniższych zapisów:

1. w pomieszczeniach piwnicznych i gospodarczych oraz na klatce schodowej, suszarni i balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, śmieci, oraz materiałów wybuchowych i gazu w butlach;
2. nie wolno zastawiać korytarzy i ciągów komunikacyjnych meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.;
3. palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia w częściach wspólnych jest zabronione;
4. rozpalanie grilla na terenie nieruchomości jest niedozwolone
5. wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarciami;
6. zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdującej się w części wspólnej budynku;
7. samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody Zarządcy jest zabronione;
8. parkowanie wzdłuż drogi pożarowej jest zabronione – prócz wyznaczonych do tego miejsc.

## **Rozdział 6**

### **Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców**

## § 22

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.

## § 23

1. Na terenie wspólnoty w godzinach od 22:00 do 6:00 obowiązuje cisza nocna. Prace remontowe i budowlane uciążliwe dla mieszkańców mogą być prowadzone w godzinach od 8:00 do 20:00.
2. Zakłócanie spokoju współmieszkańców w sposób długotrwały lub powtarzający się jest niedopuszczalne.
3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie. Dotyczy to również ponoszenia kosztów naprawy zniszczeń dokonanych na nieruchomości wspólnej przez dzieci.

### **Postanowienia końcowe**

## § 24

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy o własności lokali, przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego oraz ogólnie przyjęte normy współżycia społecznego.