

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
Wspólnoty Mieszkaniowej Krynicka 7 – 35
we Wrocławiu

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY 5/2014

§1 Postanowienia ogólne

Wspólnota Mieszkaniowa działa na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, Dz.U z 2000 roku nr 80, poz. 903, z późn. zm.). Niniejszy regulamin reguluje kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w tej ustawie oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach.

1. Do przestrzegania Regulaminu porządku domowego są zobowiązani właściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wszystkie osoby zamieszkałe, w tym najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania – zarówno domowników jak i najemców, podnajemców użytkowników a także zaproszonych gości.
3. Wspólnota oraz jej Zarządca nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów pozostawionych przez właścicieli zarówno w lokalach odrębnych, jak i w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Pod pojęciem Zarządcy należy rozumieć Zarząd Wspólnoty.

§2 Obowiązki właścicieli

1. Właściciele są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie, chronić je przed dewastacją.
2. Właściciele zobowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z ich winy na terenie nieruchomości, a w przypadku naprawy takiej szkody na zlecenie Wspólnoty, są zobowiązani do pokrycia kosztów takiej naprawy na pierwsze wezwanie Zarządcy. Sposób usunięcia szkody musi być wcześniej uzgodniony z Zarządcą.
3. Z zastrzeżeniem punktu 4 nie wolno na terenie wspólnoty umieszczać reklam, szyldów ogłoszeń bez pisemnej zgody Zarządcy.
4. Do umieszczania ogłoszeń służą tablice informacyjne znajdujące się na parterze w każdej klatce schodowej.
5. Współwłaścicielom nie wolno we własnym zakresie naprawiać uszkodzeń instalacji znajdujących się w częściach wspólnych budynku.
6. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali, ich dzieci, gości właścicieli bądź najemców ich lokali, naprawiane są na koszt tych właścicieli.

§3 Utrzymanie czystości

1. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych na terenie nieruchomości.
2. Wszelkiego rodzaju kartony i opakowania powinny być złożone lub zgniecione tak, aby zabierały jak najmniej miejsca.
3. Wszelkiego rodzaju odpadki, śmieci, których rozmiary i rodzaj uniemożliwiają umieszczenie ich w pojemniku na śmieci oraz gruz i odpadki budowlane powinny być wywiezione na koszt właściciela lokalu, który je wyrzuca.
4. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów właściciel zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
5. Zabrania się wyrzucania do śmietników odpadów niebezpiecznych, które należy usuwać zgodnie z obowiązującą Ustawą Prawo Ochrony Środowiska i przepisami wykonawczymi w tym zakresie.
6. Za zanieczyszczenia i szkody wyrządzone na terenie wspólnoty przez zwierzęta odpowiedzialni są właściciele tych zwierząt.
7. Właściciel lub opiekun zwierzęcia jest zobowiązany usunąć zanieczyszczenie, naprawić szkodę spowodowaną przez jego zwierzę.
8. Zabrania się trzepania dywanów, chodników i innych z balkonów i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
9. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, windach, i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
10. Zabrania się wystawiania śmieci w częściach wspólnego użytkowania.

§4 Zachowanie bezpieczeństwa

1. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, podwórze, trawniki, parking itp.) należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz ochrony środowiska.
2. Zabrania się zastawiania ciągów komunikacyjnych i dróg ewakuacyjnych budynku. Właściciele rzeczy pozostawionych na ciągach komunikacyjnych zostaną pisemnie upomniani przez Zarządcę, a jeżeli to nie skutkuje rzeczy pozostawione na ciągach komunikacyjnych mogą być usunięte na koszt właściciela.
3. Zabrania się parkowania na chodnikach oraz trawnikach na terenie nieruchomości. Wszyscy właściciele mają obowiązek dbać o bezpieczeństwo nieruchomości. Szczególnie właściciele zobowiązani są do zamykania drzwi tak aby uniemożliwić osobom postronnym wejście na teren nieruchomości.

§5 Przepisy porządkowe

1. Właściciel nieruchomości mają prawo korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób który nie ogranicza korzystania innych właścicieli oraz nie narusza ogólnie przyjętych norm społecznych.
2. Elewacja i dach są częścią wspólną nieruchomości i bez zgody wspólnoty nie wolno umieszczać jakiegokolwiek rzeczy na elewacji. W przypadku braku reakcji na wezwanie do ściągnięcia urządzenia lub innej rzeczy umieszczonej bez zgody, Wspólnota zleci zdjęcie przedmiotu na koszt i ryzyko właściciela przedmiotu. Ewentualne naprawy elewacji obciążają właściciela urządzenia które spowodowało uszkodzenie elewacji.
3. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku, włączając zawieszanie na balkonach transparentów, szyldów, ogłoszeń itp., bez wcześniejszej konsultacji z Zarządcą wspólnoty.
4. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22:00 do godziny 6:00 rano.
5. Uciążliwe dla innych właścicieli prace remontowe można prowadzić w dni robocze w godzinach 8:00 do 20:00 oraz w soboty w godz. 10:00 do 15:00. W niedzielę nie wolno prowadzić uciążliwych prac remontowych.

§6 Naprawy i konserwacje

1. Wspólnota pokrywa koszty napraw i konserwacji wyłącznie części wspólnych budynku. Poza częściami wspólnymi naprawy dokonują właściciele i użytkownicy.
2. Do części wspólnych należy:
 - Teren zewnętrzny nieruchomości oprócz części oddanych w wyłączne użytkowanie
 - Elewacja, dach, pomieszczenia techniczne na terenie nieruchomości nie będące prywatną własnością mieszkańców (kotłownia maszynownia, pomieszczenie techniczne, wózkownia oraz elementy konstrukcyjne budynku)
 - Instalacja elektryczna obwody administracyjne, oraz część instalacji od złącza kablowego do zabezpieczeń przedlicznikowych w skrzynkach licznikowych
 - Instalacja wodna od przyłącza do zaworów przelicznikowych indywidualnych lokali
 - Instalacja centralnego ogrzewania i CWU od przyłącza do zaworów przelicznikowych indywidualnych lokali
 - Instalacja kanalizacji, piony i odcinki do przyłącza budynku do sieci kanalizacyjnej
3. Nie należą do części wspólnych:
 - Drzwi lokalu będącego prywatną własnością
 - Wszystkie instalacje w lokalu oraz część instalacji elektrycznej od zabezpieczeń przedlicznikowych i licznika indywidualnego do lokalu mieszkalnego
 - Okna oraz drzwi balkonowe lokali prywatnych
 - Pomieszczenia przynależne
 - Inne miejsca stanowiące własność prywatną lub oddane do wyłącznego użytkowania
4. Celem uniknięcia nieporozumień i ponoszenia nieuzasadnionych kosztów wszelkie zgłoszenia dotyczące napraw i usterek powinny być zgłaszane pisemnie (dopuszczona jest wiadomość elektroniczna) na adres Zarządcy.
5. W nagłych wypadkach (zalanie, pożar, zwarcie instalacji elektrycznej) Zarządca może zlecić naprawę w częściach nie będących częściami wspólnymi. Koszty tych napraw obciążają właściciela lokalu w którym dokonwane są naprawy.