

**Regulamin porządku domowego
we Wspólnocie Mieszkaniowej Zdrojowa 27,29,39,41 w Zielonej Górze.**

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Wspólnota Mieszkaniowa działa na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, (Dz.U. z 2021, poz. 1048).
Niniejszy regulamin reguluje kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w tej ustawie oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach.
2. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia techniczne trwale z nim związane są własnością członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Dbłość o należyte jego użytkowanie, jak również utrzymanie w stanie niepogorszonym jest obowiązkiem wszystkich współwłaścicieli.
3. Przestrzeganie niniejszego regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową oraz osoby wraz z nimi zamieszkałe, podnajemców, użytkowników lokali oraz wszelkie osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
4. Podstawą zgodnej egzystencji jest dbłość o wspólną własność, wzajemna pomoc, powstrzymanie się od działań mogących przeszkadzać innym oraz nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom przez całą dobę.

§ 2 Obowiązki mieszkańców

Właściciele, najemcy i użytkownicy lokali są zobowiązani do:

1. Powiadomienia zarządcy wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własności, zmianach osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu, o rozpoczęciu prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej lub wynajęciu czy użyczeniu lokalu innemu podmiotowi dla prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Podejmowania (w ramach swoich możliwości) działań doraźnych w przypadku wystąpienia jakichkolwiek awarii. Działania takie powinny mieć na celu zabezpieczenie przed rozszerzaniem się szkód oraz niezwłoczne zawiadomienie zarządcy wspólnoty, a w razie konieczności również odpowiednich służb, takich jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie energetyczne, itp.
3. Utrzymywania użytkowanego lokalu mieszkalnego oraz innych użytkowanych pomieszczeń w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Naprawiania na własny koszt wszelkich zawinionych przez siebie szkód powstałych na terenie nieruchomości wspólnej.
5. Skutecznego zamykania drzwi wejściowych do budynku oraz innych drzwi do pomieszczeń wspólnych. Jednocześnie zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania domofonem drzwi wejściowych do budynku osobom nieznanym.

§ 3 Przepisy porządkowe

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Prace remontowe w mieszkaniach można prowadzić od poniedziałku do soboty w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰. Zabrania się przeprowadzania głośnych prac remontowych w niedzielę i święta.
3. Pobór prądu elektrycznego z korytarzy i pomieszczeń wspólnych, na własny użytek mieszkańców jest zabroniony.
4. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie wyznaczone podmioty oraz konserwatorzy, których zatrudnia Wspólnota. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie (chyba, że jest to niezbędne) jest zabronione.
5. Usuwanie gruzu pozostawionego po remoncie lokalu i wszelkich zanieczyszczeń części wspólnych odbywa się na koszt właściciela tego lokalu.
6. Samowolne wchodzenie na dach jest niedozwolone.
7. Ingerencja w kanały wentylacyjne znajdujące się w budynku bez uzyskania pozytywnej zgody kominiarskiej jest niedozwolone.
8. Mieszkańcy zobowiązani są we własnym zakresie do utrzymania w należyłym stanie wycieraczki i posadzki pod wycieraczką przed drzwiami do swoich lokali.
9. Zabrania się pozostawiania na klatkach schodowych osobistych mebli, butów, worków ze śmieciami itp.

10. Niedozwolone jest trwale zastawianie ciągów komunikacyjnych przedmiotami, stanowiącymi własność prywatną poszczególnych mieszkańców. Czasowe zastawianie może mieć miejsce jedynie w uzasadnionych przypadkach (np. remont, przeprowadzka, itp.). Przedmioty blokujące korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, ciągi komunikacyjne należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie zarządcy. W przypadku niezastosowania się do wezwania, zarządca ma prawo spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt i ryzyko osoby, która zastawiła korytarze lub ciągi komunikacyjne.
11. Posegregowane śmieci należy wyrzucać do przeznaczonych w tym celu pojemników.
12. Wywieszanie szyldów i tablic reklamowych na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości, bez pisemnej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej jest niedozwolone. Zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej powinna regulować kwestie związane z ewentualnym poborem opłat za umieszczenie reklam oraz przywróceniem nieruchomości do stanu pierwotnego po ich demontażu. Montaż urządzeń np. klimatyzator na częściach wspólnych nieruchomości wymaga uzgodnienia z zarządcą.
13. Niedozwolone jest suszenie prania poprzez wieszanie osobistych rzeczy na zewnątrz budynku w obrębie nieruchomości.
14. Trzepanie pościeli, ścierek, itp. z poziomu okna lub balkonu jest niedozwolone.
15. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi i nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do natychmiastowego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta zarówno w budynku jak i w obrębie nieruchomości.
16. Właściele oraz opiekunowie psów/zwierząt wprowadzanych na teren nieruchomości ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich podopiecznych i zobowiązani są do zapewnienia ochrony mienia, ludzi i innych zwierząt. Ponadto, psy ras uznanych za agresywne oraz duże psy mające w kłębie powyżej 60 cm wprowadzane na teren posesji muszą być prowadzone na smyczy oraz mieć założony kaganiec.
17. Niedozwolone jest dokarmianie ptaków z poziomu parapetów okien i balkonów oraz w obrębie nieruchomości.
18. Właściele lokali znajdujących się na parterze, mogą dokonywać nasadzeń roślin, jednakże docelowa wysokość roślin nie może powodować przysłaniania widoczności z okien lokali znajdujących się obok i na wyższych kondygnacjach.
19. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na oknach i balkonach, powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno się odbywać w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.
20. Na balkonach, w piwnicach, na korytarzach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
21. Niedozwolone jest niszczenie ścian pomieszczeń wspólnych i elewacji budynku (pisanie, drapanie, malowanie, itp.).
22. Niedozwolone jest niszczenie zieleni i elementów wyposażenia posesji (np. koszy na śmieci, ogrodzenia itp.).
23. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie drzwi lub samozamykaczy.
24. Niedozwolone jest trwale parkowanie na terenie posesji pojazdów częściowo zdemontowanych i takich, które utraciły zdolność poruszania się. Pojazdy takie należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie zarządcy. W przypadku niezastosowania się do wezwania, zarządca ma prawo spowodować usunięcie tych pojazdów na koszt i ryzyko osoby, która je pozostawiła.
25. Niedozwolone jest mycie oraz remontowanie pojazdów mechanicznych na terenie posesji.
26. Niedozwolone jest zastawianie drogi pożarowej. W obrębie nieruchomości jedynymi miejscami, na których można parkować auta, są przewidziane do tego wydzielone zewnętrzne miejsca postojowe.
27. Zabrania się palenia tytoniu na terenie klatek schodowych lub w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz wyrzucania niedopałków z okien i balkonów.
28. Zabrania się rozpalania grilla na balkonach i w obrębie nieruchomości.

§ 4 Postanowienia końcowe

Wspólnota Mieszkaniowa zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie postanowień i zaleceń niniejszego regulaminu. Rażące lub uporczywe wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, daje Wspólnocie ustawową możliwość wystąpienia na drogę sądową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Regulamin porządku domowego obowiązuje od dnia podjęcia przez Właścicieli uchwały przyjmującej niniejszy regulamin.