

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
I FUNKCJONOWANIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
OGRODOWA 1 A-H w KNUROWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wspólnota Mieszkaniowa utworzona z mocy prawa w nieruchomości położonej w Knurowie przy ul. Ogrodowej 1 A-H to także trwała wspólnota międzyludzka wszystkich mieszkańców, którą winny cechować pozytywne zasady współżycia, wzajemna życzliwość i kultura zachowań.
2. 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 cytowanej ustawie oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach.
3. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia techniczne trwale z nim związane są wspólną własnością członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Dbałość o należyte jego użytkowanie, jak również utrzymanie w stanie niepogorszonym jest obowiązkiem wszystkich współwłaścicieli.
4. Członek Wspólnoty, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli. Wszelkie formy użytkowania części wspólnych przez Właściciela wymagają zgody Wspólnoty w formie uchwały.
5. Właściciele zobowiązani są powiadamiać Zarządcę o liczbie osób zamieszkujących lokal, jak również o zmianach w liczbie osób przekraczających termin jednego miesiąca.
6. W obrębie budynku i na terenie posesji należy ograniczać zbędne hałasy.
7. Mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22-ej do 6-ej.
8. W okresie prowadzonego w lokalu remontu, używanie sprzętu mechanicznego winno być dostosowane do czasu przebywania w mieszkaniu najbliższych sąsiadów. Użycie sprzętu mechanicznego dopuszcza się do wykonywania prac remontowych w godzinach od 8.00 -18.00. Użytkownik lokalu zawsze w takich przypadkach powinien uwzględnić potrzeby współmieszkańców, a w szczególności dzieci i osób starszych związane z zamieszkiwaniem i odpoczynkiem. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośniejszych prac remontowych i porządkowych.
9. W soboty prace remontowe można wykonać w godzinach 9⁰⁰ – 16⁰⁰.

II. ZASADY PORZĄDKOWE - TECHNICZNE

1. Lokale mogą być używane wyłącznie zgodnie ze swym przeznaczeniem.
 2. Właściciele lokali zobowiązani są do ich należytej konserwacji oraz do dokonywania w nich bieżących remontów we własnym zakresie, nie naruszając przy tym ogólnej substancji nośnej budynku i nie powodując zagrożeń dla pozostałych współwłaścicieli.
 3. Właściciele są zobowiązani do umożliwienia wstępu Zarządcy i/lub Zarządowi oraz ekipom technicznym przez nich upoważnionych do lokali, w celu sprawdzenia stanu technicznego lokalu i urządzeń mających wpływ na rozliczenie kosztów dostarczania mediów oraz przeprowadzenia doraźnych napraw lub remontów w części wspólnej.
- a) W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast Zarządcy oraz Zarządowi, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
- b) W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości Wspólnoty lub w lokalach innych właścicieli lokali, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące 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 są nieobecne, albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarząd Wspólnoty, Zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
- c) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa – Zarząd Wspólnoty, Zarządca jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Wszelkie przeróbki substancji budynku lub instalacji wewnętrznych należy uzgodnić z Zarządcą, który naniesie je na bazowy projekt architektoniczny obiektu.

5. Niedozwolone są samowolne zmiany kolorystyki zewnętrznej budynku.
6. Niedozwolone jest samowolne wchodzenie na dachy.
7. Instalowanie zewnętrznych anten telewizyjnych i radiowych na elewacji wymaga uzgodnienia z Zarządcą.
8. W imię dbałości o ogólne koszty utrzymania nie należy pozostawiać zbędnego oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych. Zauważone w tym względzie usterki należy niezwłocznie zgłaszać Zarządcy.
9. Niedozwolone jest zastawianie klatek schodowych i korytarzy przedmiotami utrudniającymi korzystanie z tych pomieszczeń przez innych użytkowników oraz pozostawiania worków ze śmieciami
10. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na oknach i balkonach, powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.
11. Trzepanie dywanów i chodników dozwolone jest tylko w miejscu do tego przeznaczonym.
12. Sprzątanie klatek schodowych oraz innych pomieszczeń ogólnego użytku i terenu wokół nieruchomości odbywa się w trybie zleconym przez Zarządcę, co nie zwalnia ich użytkowników od obowiązku utrzymania czystości również we własnym zakresie.
13. Na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania obowiązuje zakaz palenia papierosów oraz używania otwartego ognia.
14. Właściciel zobowiązany jest powiadomić Zarządcę o planowanym remoncie, wymianie drzwi oraz okien w lokalu oraz po dokonaniu tych czynności przywrócić nieruchomość wspólną do stanu pierwotnego. Wszelkie remonty i zmiany w lokalach powinny być przeprowadzane w sposób nie naruszający integralności strukturalnej budynku oraz nie powodujący żadnych innych zagrożeń.
15. Zabroniona jest ingerencja w kanały wentylacyjne obiektu bez uzyskania pozytywnej opinii kominiarskiej oraz zgody Zarządcy.
16. Niedozwolone jest umieszczanie szyldów oraz tabliczek informacyjnych na ścianach obiektu bez uzyskania pisemnej zgody Zarządcy.
17. W dniach kiedy dokonywany jest wywóz śmieci, właściciele samochodów zobowiązani są do ich przestawienia, aby umożliwić wjazd śmieciarki. Wywóz śmieci odbywa się zgodnie z harmonogramem, który wywieszony jest na tablicy informacyjnej.

III.ZASADY BEZPIECZEŃSTWA

1. Wszyscy współwłaściele i użytkownicy winni pamiętać o przestrzeganiu wymogów zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na balkonach obowiązuje zakaz przechowywania pojazdów mechanicznych napędzanych paliwem ciekłym oraz materiałów łatwopalnych, żrących oraz środków chemicznych o intensywnym zapachu, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
3. Nie należy wpuszczać do budynku osób obcych, udających się do innych lokali. Kody dostępowe do bramy są informacjami niejawnymi i nie powinny być udostępniane osobom trzecim.
4. Właściciel ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników jak i najemców lokalu oraz przez zaproszonych przez niego gości.
5. Wszelkie awarie i zagrożenia należy niezwłocznie zgłaszać Zarządcy, a w nagłych przypadkach alarmować służby publiczne.

IV.OCHRONA ZIELENI I TRAWNIKÓW

1. Dbłość o estetykę i ekologię otoczenia jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców i użytkowników nieruchomości.
2. Właściciele psów powinni zadbać, aby zwierzęta nie niszczyły zieleni i nie zanieczyszczały trawników i obowiązani są do sprzątania po nich.
3. Sadzenie drzew i krzewów może odbywać się tylko zgodnie z ustalonym planem urządzenia zieleni.
4. Zabrania się najeżdżania samochodami na trawniki oraz jakiegokolwiek niszczenia zieleni.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez właścicieli uchwałą Nr 8.2014
z dnia 06.03.2014 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
ul. Ogrodowa 1, 44-190 KNURÓW
NIP: 969-152-31-87
REGON: 240905318

EXTEND Sp. z o.o.
Biuro Obsługi Nieruchomości
ul. Janogórska 11, pok. 104
44-100 GLIWICE
tel. 601 155 803, NIP 631-26-28-361