

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**

**w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Poleskiej 43-47 we Wrocławiu  
wprowadzony uchwałą nr 4/2005 z dnia 03.10.2005 r.**

## **§ 1**

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, zapewnienie bezpieczeństwa, spokoju oraz zgodnego współżycia mieszkańców.

## **§ 2**

Zarząd nieruchomości oraz właściciele wyodrębnionych lokali winni dbać o utrzymanie porządku i czystości nieruchomości wspólnych (korytarzy, klatek schodowych, przejść garażowych) a także terenu wokół budynku na obszarze objętym działką.

## **§ 3**

Właściciel jest obowiązany korzystać z lokalu i nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w obronie wspólnego dobra.

## **§ 4**

Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od godz. 22.00 do 6.00. W godzinach tych w szczególności należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne oraz zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych oraz głośnego śpiewu.

## **§ 5**

1. Niedopuszczalne jest zakłócanie ciszy w godzinach dziennych jeśli nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy może być uznane zbyt głośne nastawianie odbiorników radiowych i telewizyjnych itp.
2. Jeśli w pobliżu znajdują się chorzy – to względy ludzkie wymagają, by sąsiedzi powstrzymywali się od hałasów, które w innych warunkach można by uznać za dopuszczalne.

## **§ 6**

1. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.
2. Szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali, ich dzieci, gości bądź najemców, będą naprawiane na koszt właścicieli.
3. Nie wolno wyrzucać przez okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów.
4. W częściach wspólnych budynku zabronione jest palenie tytoniu lub używanie otwartego ognia.

## **§ 7**

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku.
2. Zabronione jest przechowywanie na balkonach, tarasach itp. przedmiotów oszpecających wygląd domu.
3. Skrzynki na rośliny, doniczki itp. umieszczane na balkonach i loggiach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.

## § 8

1. Nie jest dopuszczalne umieszczanie przez mieszkańców w miejscach wspólnego użytkowania takich jak korytarze, klatki schodowe, przejścia garażowe i inne – żadnych przedmiotów.
2. Zarząd nie ponosi odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów pozostawionych przez właścicieli zarówno we własnych lokalach, jak i w częściach wspólnych nieruchomości.

## § 9

1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie psów i kotów, o ile ilość tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia, życia i zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych. Poza teren lokalu psy wyprowadzane powinny być w kagańcu lub na smyczy. W przypadku, gdy zwierzę zabrudzi część wspólną nieruchomości, na właścicielu zwierzęcia ciąży obowiązek uprząknięcia zabrudzenia i dezynfekcji miejsca zabrudzenia.

## § 10

1. Instalowanie anten telewizyjnych jest dozwolone jedynie na balkonach przynależnych do mieszkań.
2. Montowanie anten telewizyjnych na dachu budynku jest niedozwolone. W przypadku wystąpienia tego rodzaju zdarzenia, antena zostanie zdemontowana na koszt właściciela lokalu, a koszty powstałe w wyniku montażu anteny jak i jej demontażu obciążają właściciela lokalu.
3. W przypadku uszkodzenia elewacji w czasie instalowania anteny, koszt naprawy obciąża właściciela lokalu.

## § 11

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu.  
Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
  - zachowanie wymogów bezpieczeństwa
  - utrzymanie wymaganego stanu technicznego
  - prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu
2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń w lokalu należy:
  - zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem
  - wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania
  - nie wprowadzać do instalacji kanalizacyjnej stałych przedmiotów mogących powodować utratę drożności lub uszkodzenia instalacji
  - likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym właściciela lokalu
  - informować zarządcę budynku o uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków
3. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia należy zaprzestać użytkowania danej instalacji, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby o wystąpieniu zagrożenia, których wykaz przedstawiony został przez Zarząd wszystkim właścicielom.

4. Sposób użytkowania instalacji znajdującej się w lokalu powinien być zgodny z instrukcją ich użytkowania, w razie wątpliwości sposób użytkowania powinien być ustalony z Zarządem.
5. Wprowadzanie zmiany w instalacji i urządzeniach znajdujących się w lokalu, a stanowiących część nieruchomości wspólnej lub trwale z nią związane, wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody zarządu budynku.
6. Naprawa instalacji elektrycznych, kanałów spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzeń wymaga pisemnej zgody Zarządu i może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne, na które Zarząd wyraził pisemną zgodę, za zobowiązaniem do dokonania odbioru z udziałem Zarządu lub upoważnionej przez Zarząd osoby. Koszty korespondencji i koszty dokonywania czynności opiniowania i odbioru ponosi wnioskodawca.
7. Nie jest dopuszczalne doszczelnianie okien, uniemożliwiające dopływ świeżego powietrza oraz zaklejanie kratki wentylacyjnych w kuchniach, łazienkach i WC.

#### § 12

1. Przy korzystaniu z komórek mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz sanitarno-higienicznej.
2. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w komórkach materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz palenie tytoniu i używanie otwartego ognia.

#### § 13

Drzwi wejściowe do budynku zamykane są przez całą dobę.

#### § 14

Zabrania się składowania mebli oraz nieczystości niestandardowych, takich jak gruz, złom, urządzenia RTV i AGD w kontenerach i pozostałych miejscach znajdujących się na terenie nieruchomości wspólnej.

Obowiązek wywiezienia tego rodzaju przedmiotów ciąży na właścicielu lokalu.

#### § 15

1. W bezpośredniej bliskości domów nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych, a także myć i odkurzać samochodów.
2. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep na terenach należących do wspólnoty.
3. Zabrania się parkowania samochodów na drodze pożarowej oraz przy stacji transformatorowej.
4. W garażach wbudowanych w budynek zabrania się parkowania samochodów zasilanych gazem.

#### § 16

Nie wolno niszczyć trawników, krzewów, kwiatów i drzew. W szczególności nie wolno dopuszczać do niszczenia drzew i krzewów przy wyprowadzaniu psów.

#### § 17

Wszyscy mieszkańcy winni dbać, aby nieodpowiedzialne osoby nie dewastowały budynku i całego wspólnego mienia Wspólnoty.

## § 18

1. Za nieprzestrzeganie norm zawartych w niniejszym regulaminie przepisy przewidują sankcje prawne:

- 1) art. 82 Kodeksu Wykroczeń za nieostrożne obchodzenie się z ogniem lub działania sprzeczne z przepisami dotyczącymi zapobiegania i zwalczania pożarów
- 2) art. 143 Kodeksu Wykroczeń za utrudnianie lub uniemożliwianie korzystania z urządzeń przeznaczonych do użytku publicznego
- 3) art. 144 § 1 Kodeksu Wykroczeń za zniszczenie roślinności trawników lub zieleńców
- 4) art. 145 Kodeksu Wykroczeń za zanieczyszczanie i zaśmiecanie miejsc publicznych

2. Jeżeli właściciel lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca.1994r. o własności lokali – Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r.)