

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYTKOWANIA LOKALI

I. Przepisy ogólne.

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę i utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobie mieszkaniowym Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Knuta Olofa Falka 1 w Suwałkach.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki właścicieli lokali, ich domowników oraz lokatorów i najemców .
3. Właściciel lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodziny, domowników, najemców, gości itp.).

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynku, urządzeń i instalacji oraz lokali.

1. Obowiązki właścicieli i najemców lokali:

- 1) Właściciel lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym oraz przestrzegać niniejszego Regulaminu.
- 2) Właściciel lokalu winien dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania: klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
- 3) Obowiązki właścicieli lokali w zakresie remontów, napraw i konserwacji wewnątrz lokali określają odrębne przepisy.
- 4) O ważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Administratora.
- 5) W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, właściciel obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Administrator ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy sytuacja tego wymaga również w obecności straży pożarnej.
- 6) Właściciele lokali (najemcy) ponoszą pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i dewastacje powstałe w budynku i jego otoczeniu z winy ich dzieci.

2. Postanowienia w zakresie finansowania napraw, remontów, konserwacji i usuwania awarii.

- 1) Wszelkie koszty związane z remontami, naprawami konserwacjami oraz związane z usuwaniem awarii w częściach wspólnych ponosi cała Wspólnota.
- 2) Części wspólne, o których mowa w ppkt. 1) stanowią:
 - a) ławy budynku,
 - b) ściany konstrukcyjne wraz z elewacją,
 - c) stropy,
 - d) dach, w szczególności: konstrukcja, włąz, obróbka blacharska oraz pokrycie dachu,
 - e) klatki schodowe (schody, podesty, ściany, stolarka okienna, drzwi wejściowe do klatki, piwnicy oraz balustrady),
 - f) ciągi komunikacyjne,
 - g) instalacja wodociągowa - od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworu odcinającego przed wodomierzem indywidualnym służącym do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,
 - h) instalacja ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji - od pierwszego zaworu za wymiennikiem w węźle cieplnym do zaworu odcinającego przed wodomierzem indywidualnym, służącym do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,
 - i) instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej - piony i poziomy kanalizacyjne wraz z przyłączem kanalizacyjnym do 1-szej studzienki rewizyjnej,
 - j) instalacja elektryczna - od złącza kablowego zabezpieczenia głównego tablic do tablicy zabezpieczeń przedlicznikowych lokalu wraz z wymianą bezpieczników oraz instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - k) instalacja centralnego ogrzewania - od pierwszego zaworu za wymiennikiem w węźle cieplnym do zaworu termostaticznego w lokalu wraz z grzejnikiem, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,
 - l) instalacja domofonowa - od panelu rozmównego poprzez elektrozamek, zasilacz do domofonu,
 - m) pomieszczenia wspólne,
 - n) komórki techniczne (pomieszczenie wodomierza oraz rozdzielaczy c.o.)
 - o) przewody i kanały wentylacyjne bez kratek wentylacyjnych,
- 3) otoczenie budynku w granicach nieruchomości gruntowej.
- 4) Wszystkie koszty związane z naprawami, remontami, konserwacjami oraz związane z usuwaniem awarii wykonywanymi w lokalu właściciela, pokrywa indywidualnie każdy właściciel, za wyjątkiem napraw, remontów i konserwacji elementów technicznych i wyposażenia technicznego znajdujących się w lokalach właścicieli zaliczonych do części wspólnych nieruchomości wymienionych w ppkt. 2).
- 5) Wymiana grzejników (przeróbka instalacji c.o.) w lokalu może być dokonana po zakończeniu sezonu grzewczego i zakończona przed rozpoczęciem sezonu. Z chwilą, gdy została dokonana wymiana grzejników lub nastąpiła modernizacja instalacji c.o., odpowiedzialność za jej stan techniczny spoczywa na właścicielu lokalu.
- 6) Właściciel lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Administratora budynku o planowanym remoncie lokalu, ażeby uzyskać informację o terminie ewentualnej modernizacji części wspólnych w lokalu w celu uniknięcia

zbędnych zniszczeń (np. wymiana zaworów zimnej i ciepłej wody użytkowej, wymiana wodomierzy, docieplenie rur, wymiana pionu instalacji sanitarnej itp.). Administrator dokonuje w zasobach Wspólnoty ujednolicenia wymienianych zaworów odcinających zimną i ciepłą wodę użytkową w celu usprawnienia czynności podczas usuwania ewentualnej awarii instalacji.

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki budynku i otoczenia.

1. Obowiązki właścicieli i najemców lokali:
- a) Każdy właściciel zobowiązany jest dbać o stan sanitarno-porządkowy budynku i jego otoczenia, z zastrzeżeniem punktu b), poprzez:
 - sprzątnięcie: klatek schodowych i korytarzy raz w tygodniu,
 - mycie klatek schodowych raz w tygodniu,
 - sprzątnięcie korytarzy w piwnicy oraz mycie lamperii ściennych na klatkach schodowych łącznie z drzwiami i balustradami jeden raz w kwartale,
- b) Jeżeli Wspólnota Mieszkaniowa ma zawartą umowę z firmą świadczącą usługi w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynku oraz wokół niego, szczegółowe obowiązki tej firmy określa umowa zawarta pomiędzy Wspólnotą, a tą firmą,
- c) Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatce schodowej oraz dbać o estetyczny jej wygląd, a szczególnie dotyczy to wyglądu i koloru drzwi wejściowych do mieszkań od strony klatki schodowej jak też lamperii ścian. Nie wolno zmieniać koloru elewacji zewnętrznej przy balkonach.
- d) Należy utrzymywać czystość w korytarzach piwnic i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
- e) Nie wolno zastawiać i utrudniać przemieszczania się po klatce schodowej (rowery, wózki dziecięce itp.)
- f) Do kanalizacji nie wolno odprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ ścieków.
- g) Śmieci i inne odpady należy wyносить do zbiorników i śmietników wyznaczonych przez Administratora. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadków lub rozlaniu płynów na klatkach schodowych, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie.
- h) Trzepanie odzieży, pościeli, dywanów itp. w oknach lub na balkonach i klatkach schodowych jest zabronione. Czynności te winny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych.
- i) Zabrania się dokonywania samowolnych przeróbek w instalacjach zaliczonych do części wspólnych nieruchomości.
- j) Zabrania się parkowania samochodów w miejscach do tego nie wyznaczonych w szczególności na trawnikach, zieleńcach, ciągach pieszych.
- k) Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zanieczyszczała położonych niżej okien i balkonów.

IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

1. W piwnicach oraz w innych pomieszczeniach wspólnych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
2. Klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście.
3. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w częściach wspólnych budynku oraz jego otoczeniu.
4. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz zabrania się jakichkolwiek manipulacji przy instalacji elektrycznej stanowiącej część wspólną nieruchomości.
5. W przypadku wystąpienia uszkodzeń instalacji elektrycznej należy w miarę możliwości zabezpieczyć ją, po czym niezwłocznie zawiadomić Administratora.
6. Zabrania się rozpalania grilla na balkonach.

V. Przepisy różne

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, jednakże korzystanie z odbiorników TV, radiowych itp. w pozostałym czasie również nie powinno zakłócać spokoju mieszkańców budynku.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie w budynku czynności mogących spowodować uszkodzenie elewacji, drzwi, posadzek lub podłóg oraz innych elementów i urządzeń.
3. Instalowanie na dachach i ścianach zewnętrznych budynku anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych oraz reklam i szyldów jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu Wspólnoty.
4. Właściciel lub Najemca lokalu użytkowego powinien użytkować go zgodnie z przeznaczeniem.
5. W lokalu użytkowym może być wykonywana działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie narusza porządku domowego i spokoju innych użytkowników.

VI. Sankcje

W przypadku rażącego i uporczywego nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu, przez właścicieli lokali, Administrator wystąpi do Wspólnoty z wnioskiem, aby w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Nr 5/18 z dnia 21 marca 2018 r. i obowiązuje od dnia podjęcia.

Sekretarz
Zebrania Właścicieli Nieruchomości
przy ul. K. O. Falka 1 w Suwałkach

Przewodniczący
Zebrania Właścicieli Nieruchomości
przy ul. K. O. Falka 1 w Suwałkach