

REGULAMIN PORZADKU DOMOWEGO

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Krak-System” SA , wszystkich mieszkańców zasobów, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie prawidłowych warunków i zasad współżycia społecznego.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki i uprawnienia Zarządcy budynków oraz użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 2

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne.
2. Dopuszcza się, za zgodą Zarządcy budynku możliwość wykonywania zawodu w lokalu mieszkalnym przez jego użytkownika o ile nie zagraża to bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców i nie zakłóca ich spokoju.
3. Najemca lokalu odpowiada w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób wspólnie z nim użytkujących lokal stale lub czasowo a nawet chwilowo w nim przebywających.

II. UTRZYMANIE NIERUCHOMOSCI I WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I LOKALI

§ 3

1. Najemcy i użytkownicy lokali obowiązani są przestrzegać warunków technicznych określonych we właściwych przepisach tj. Prawie Budowlanym oraz Rozporządzenia Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. ws warunków technicznych użytkowania budynków.
2. Zarządca budynku lub osoba przez niego upoważniona są uprawnione do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Dokonywanie zmian konstrukcyjnych w obrębie zajmowanego lokalu, instalowanie urządzeń oraz umieszczania reklam na budynkach odbywa się tylko za zgodą Zarządcy.
4. Możliwość parkowania pojazdów na terenie posesji ustalana jest przez Zarządcę.

§ 4

Do podstawowych obowiązków Zarządcy należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości poprzez:

1. Protokolarny odbiór lokalu od najemcy i dokonanie rozliczeń oraz protokolarne przekazanie lokalu najemcy.
2. Zapewnienie wyposażenia budynków stosownie do zasad ochrony przeciwpożarowej w sprzęt przeciwpożarowy, instrukcje i wykaz telefonów, a także przestrzeganie przepisów BHP.
3. Przeprowadzanie kontroli okresowych wynikających z ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U z 2003 r. Nr 207, poz. 2016) oraz zapewnienie prawidłowego stanu sanitarno-porządkowego w pomieszczeniach wspólnych.
4. Dokonywanie napraw instalacji wewnętrznej, w tym:
 - a) wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych,
 - b) kanalizacyjnej, elektrycznej, telefonicznej centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
5. Egzekwowania od wykonawców usunięcia usterek w ramach napraw gwarancyjnych.
6. Zapewnienie wymaganego przepisami oznakowania budynku.
7. Wyposażenie nieruchomości w pojemniki do składowania odpadów i zapewnienie ich systematycznego opróżniania.
8. Wyznaczenie na terenie nieruchomości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów.

9. Zapewnienie najemcom lokali bezpiecznego dogodnego dostępu do budynków, szczególnie w warunkach zimowych.

§ 5

Do podstawowych obowiązków najemców lokali należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym lokali oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w szczególności:

1. Utrzymywanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami.
2. Utrzymywanie odpowiedniej temperatury (min. 18 stopni C) i wilgotności (max 50%) oraz przewietrzanie lokalu.
3. Konserwacji i dokonywania we własnym zakresie oraz na swój koszt niezbędnych napraw bądź wymiany osprzętu i urządzeń sanitarno – technicznych, będących na wyposażeniu zajmowanych przez najemcę pomieszczeń.
4. Niezwłoczne informowanie zarządcy o uszkodzeniach urządzeń służących do rozliczania kosztów:
 - a) liczników ciepła,
 - b) wodomierzy.

Użytkownik lokalu odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych.

5. Na żądanie zarządcy najemca lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
6. Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ
7. Przestrzeganie zakazu zastawiania dróg pożarowo-technicznych.
8. Naprawy szkód w budynku i otoczeniu powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkujących i go odwiedzających.
9. Zabezpieczenia zajmowanych pomieszczeń przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie i zabezpieczenia przed deszczem, śniegiem i wiatrem.
10. Przestrzegania zasad czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku najemców oraz w otoczeniu budynku.
11. Przestrzegania obowiązku wyprowadzania psa na smyczy lub w kagańcu oraz sprawowania właściwej opieki nad nim w czasie spaceru, jak też usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku.
12. Wynoszenia posegregowanych śmieci i odpadów do pojemników ustawionych w wyznaczonych do tego celu miejscach.
13. Parkowania pojazdów na terenie posesji jedynie w miejscach ściśle wyznaczonych przez zarządcę na ten cel.
14. Trzepania dywanów jedynie w miejscach do tego przeznaczonych i wyłącznie w godzinach od 7,00 do 20,00.
15. Zachowania ciszy nocnej w godzinach od 22,00 do 06,00. W godzinach tych należy ściszyć do minimum urządzenia radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewu i wszelkich hałasów.
16. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania gruzu i zanieczyszczeń z klatki schodowej. Czas wykonywania robót uciążliwych w tym kucie, wiercenie – ogranicza się od godziny 8-19.

III. UTRZYMANIE PORZADKU, HIGIENY I ESTETYKI

Czynności zabronione to:

1. Składowanie odpadów w lokalach mieszkalnych, sprzętów i innych przedmiotów, w pomieszczeniach i powierzchniach wspólnego użytku.
2. Przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących.
3. Blokowanie podjazdów, wjazdów, bram, drzwi wejściowych do klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów i budynków gospodarczych.
4. Wylewanie i wyrzucania przez okna nieczystości oraz wykładania pożywienia dla ptaków i zwierząt.
5. Trzepanie chodników, pościeli, itp. na balkonach, klatkach schodowych oraz przez okna.
6. Suszenie ociekającej bielizny, pościeli itp. bezpośrednio w oknach na zewnątrz budynku i ogólnie dostępnych powierzchniach.
7. Przechowywanie w mieszkaniach lub innych pomieszczeniach i powierzchniach materiałów i urządzeń zagrażających bezpieczeństwu bądź uciążliwych dla mieszkańców.
8. Niezgodne z przeznaczeniem korzystanie z balkonów, pomieszczeń i urządzeń technicznych w budynku.
9. Spożywanie alkoholu na klatkach schodowych, w windach, korytarzach piwnicznych, piwnicach, na terenach zielonych oraz placach zabaw.
10. Palenie papierosów na klatkach schodowych, balkonach, w windach, korytarzach piwnicznych, piwnicach.
11. Samowolne instalowanie w pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach i na strychach urządzeń elektrycznych – w szczególności nie wolno ładować akumulatorów.
12. Manipulowanie przy tablicach rozdzielczych, regulatorach i wymiennikach CO, instalacji gazowej i elektrycznej, wodomierzach itp. znajdujących się w budynku i na zewnątrz.
13. Używania piwnic niezgodnie z ich przeznaczeniem.
14. Prowadzenie hodowli zwierząt i ptactwa w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach wspólnego użytku i powierzchniach ogólnie dostępnych.
15. Prowadzenie w budynku i w jego otoczeniu działalności gospodarczej i usługowej bez zgody Zarządcy.
16. Parkowanie pojazdów poza miejscami wyznaczonymi przez Zarządcę i mycia pojazdów mechanicznych na terenie posesji.
17. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach.
18. Umieszczanie na zewnętrznych parapetach okiennych drewnianych skrzynek i płotków.
19. Zastłanianie kratki wentylacyjnych i montowanie w nich wentylatorów mechanicznych.
20. Grilowanie na balkonach, loggiach, tarasach oraz na terenie posesji w pobliżu budynków.

IV. PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKANCÓW

§ 6

1. Użytkownicy lokali i ich goście obowiązani są do zachowywania się na terenie osiedla, budynków i lokali w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie dzieci; za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność stosownie do odrębnych przepisów prawa ponoszą rodzice.

§ 7

1. Użytkownicy lokali posiadający w lokalach zwierzęta powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia i naprawiać szkody w zieleni wyrządzone przez zwierzęta.

2. Nie należy wpuszczać zwierząt (min. psów i kotów) do piaskownic, na place zabaw, kwietniki oraz nie przetrzymywać na balkonach zwłaszcza w godzinach nocnych.
3. Należy szczepić psy w terminach ustalonych odrębnymi przepisami.
4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców posiadacze zwierząt obowiązani są beżwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej, w każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej lub jej wystąpienia należy niezwłocznie zawiadomić właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego oraz zarządcę.

§ 8

1. Niedozwolone jest niszczenie zieleni, łamanie drzew i krzewów, obłamywanie gałęzi, przechodzenie przez trawniki celem skrócenia drogi i wydeptywanie na nich ścieżek oraz zrywanie nasadzonych kwiatów.
2. Kwiaty w oknach na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, podlewanie kwiatów winno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała na kondygnacje niższe i nie niszczyła elewacji.

§ 9

1. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania oraz zmiany w układzie funkcjonalno przestrzennym lub mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych wymagają zgody zarządcy a, w przypadkach określonych właściwymi przepisami zgody odpowiedniego organu administracyjnego.
2. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten telewizyjnych, satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji i naruszają zasady bezpieczeństwa.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządcy, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Zabrania się montowania suszarek za oknami budynku.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z treścią niniejszego Regulaminu winien zapoznać się każdy najemca w momencie protokolarnego przekazywania lokalu.
2. Uwagi, skargi i wnioski najemców lokali oraz innych mieszkańców powinny być zgłaszane do Zarządcy.
3. W stosunku do najemców uporczywie nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarządca może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do właściwego organu o wydanie decyzji o cofnięciu uprawnień do zajmowanego lokalu na podstawie art.11 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Regulamin Porządku Domowego wchodzi w życie z dniem 29.05.2014r.
5. Traci moc „Regulamin Porządku Domowego” zatwierdzony Uchwałą Nr 15/98 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Krak-System” SA z dnia 20.11.1998r.

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Generalny
mgr inż. Mirosław Stefaniak