

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

nieruchomości przy ul. Legnickiej 46-46a we Wrocławiu,
działka Nr ewid. 3/15, kw Nr 121007
wprowadzony uchwałą WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ nr 4 z dnia 26.03.2002 r.

§ 1

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

§ 2

Zarządca 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 nr 3/15, AM-2.

§ 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 np. 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.

§ 7

1. W częściach wspólnych budynku zabronione jest palenie papierosów lub używanie otwartego ognia.

§ 8

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku.

2. Nie jest dozwolone 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.

§ 9

Nie jest dopuszczalne umieszczanie przez mieszkańców w miejscach wspólnego użytkowania takich jak korytarze, klatki schodowe, przejścia garażowe - żadnych przedmiotów. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów pozostawionych przez właścicieli zarówno w lokalach odrębnych, jak i w częściach wspólnych nieruchomości.

§ 10

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 zakłócenia spokoju mieszkańców.

2. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych. Poza teren lokalu psy wyprowadzane być powinny w kagańcu lub na smyczy.

§ 11

Instalowanie anten jest dozwolone jedynie na balkonach i loggiach przynależnych do mieszkań. W przypadku uszkodzenia elewacji w czasie instalowania anteny, koszt naprawy obciąża użytkownika.

§ 12

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu.

2. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego
- prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu

3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń w lokalu należy:

- zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkownika
- 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

4. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaprzestać użytkowania danej instalacji, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby o wystąpieniu zagrożenia
5. Sposób użytkowania instalacji znajdującej się w lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu tej instalacji.
6. Wprowadzanie zmiany w instalacji i urządzeniach znajdujących się w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody zarządcy budynku.
7. Naprawa instalacji gazowych i elektrycznych, kanałów spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzeń może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne.
8. Nie jest dopuszczalne doszczelnianie okien, uniemożliwiając dopływ powietrza oraz zaklejanie kratki wentylacyjnych w kuchniach, łazienkach i WC.

§ 13

1. Przy korzystaniu z komórek i garaży mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać przepisy obowiązujące w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w komórkach materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz palenie papierosów i używanie otwartego ognia.

§ 14

Drzwi wejściowe do budynków winny być zamykane przez całą dobę.

§ 15

W bezpośredniej bliskości domów nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych.

1. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep na terenach należących do wspólnoty.
2. Zabrania się parkowania samochodów na drodze pożarowej oraz przy stacji transformatorowej.

§ 16

1. Nie wolno niszczyć trawników, krzewów i drzew. W szczególności nie wolno dopuścić do niszczenia drzew i krzewów przy wyprowadzaniu psów.
2. Zabrania się sadzenia drzew i wysokich krzewów w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.

§ 17

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

§ 18

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

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 85 poz. 388.)