

Regulamin Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej Brechta 12 w Warszawie

Regulamin opracowano na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)

Niniejszy regulamin przyjmujemy w celu stworzenia wspólnie akceptowanych i przestrzeganych zasad postępowania dla mieszkańców i użytkowników lokali (tj. właścicieli, najemców i podnajemców), aby zamieszkiwanie we wspólnej nieruchomości i korzystanie z niej dawało wszystkim poczucie bezpieczeństwa, należytego komfortu i prestiżu.

§ 1

Określenia i reguły

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Zarządca – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12
2. Właściciel - właściciel lokalu posiadający prawo własności lokalu w budynku Wspólnoty.
3. Najemca – osoba posiadająca tytuł prawny do zajmowania mieszkania w budynku Wspólnoty.

§2

Postanowienia ogólne

1. Jako mieszkańcy nieruchomości zobowiązujemy się do przestrzegania niniejszego Regulaminu.
2. Przyjmujemy odpowiedzialność poinformowania o zapisach niniejszego regulaminu osobom, którym oddajemy swój lokal do używania – zarówno domownikom, jak i innym osobom korzystającym z lokalu (najemcy, podnajemcy, użytkownicy).
3. Zobowiązujemy się do podania zarządcy nieruchomości numeru telefonu kontaktowego i adresu mailowego. W przypadku, gdy nie zamieszkujemy na terenie nieruchomości, zobowiązujemy się do podania adresu korespondencyjnego. Przyjmujemy do wiadomości, że w przeciwnym razie wszelka korespondencja do nas będzie kierowana na adres lokalu. Wszelkie sprawy, reklamacje, uwagi należy kierować do Zarządcy w formie pisemnej – na adres
4. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane przez nas, nasze dzieci, gości bądź najemców, w nieruchomości wspólnej i na terenie dzierżawionym będą naprawiane na

koszt sprawcy.

5. Zobowiązujemy się do przestrzegania przepisów prawa, przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, gazowej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz Regulaminów Wspólnoty
6. Zobowiązujemy się do powiadomienia Zarządcy o zmianach własnościowych lokalu.
7. Zobowiązujemy się, w przypadku opuszczenia lokalu na dłuższy okres, do zamknięcia zaworów gazu, zimnej i ciepłej wody, **zamknąć i zabezpieczyć okna** oraz pozostawić u Zarządcy kontaktowy numer telefonu do osoby sprawującej nadzór nad lokalem.
8. Zobowiązujemy się, poza sezonem grzewczym, pozostawić zawory grzejników C.O. w mieszkaniach otwarte – ustawione na poz. 5.
9. Zobowiązujemy się, co najmniej raz w miesiącu sprawdzać pod względem szczelności. zawory instalacji wody ciepłej i zimnej w lokalu (zawory przed wodomiarami) Należy je zamknąć i sprawdzić, czy nie ma wycieków, czy zawór odcina dopływ wody. Nieprawidłowości zgłaszamy bezzwłocznie Zarządcy.

§ 3

PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Zobowiązujemy się do dbałości o lokale i użytkowanie nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystanie z niej innym mieszkańcom.
2. Zobowiązujemy się i osoby przebywające na terenie nieruchomości do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00 polegającej na:
 - wyciszeniu urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk do takiego poziomu aby nie zakłócało to ciszy w budynku i jego obrębie.
 - zachowaniu ciszy na klatkach schodowych i w innych częściach wspólnych.
3. Zobowiązujemy się do prowadzenia prac w lokalu, powodujących hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie itp.), w dni powszednie tylko w godzinach od 8.00 do 18.00. W soboty, niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych i uciążliwych prac .
4. Zobowiązujemy się do przestrzegania całkowitego zakazu spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz spożywania środków odurzających w pomieszczeniach wspólnych budynku.
5. Zobowiązujemy się do nieotwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym.
6. Nie będziemy w pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach, klatkach schodowych, na balkonach, itp. przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach.

7. Zobowiązujemy się pomieszczenia wspólne utrzymywać w czystości i porządku, zaniechamy wykonywania czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia lub zniszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.
8. Prąd elektryczny i wodę na własny użytek pobieramy wyłącznie z lokalu.
9. Przyjmujemy do wiadomości, że Zarządca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych w częściach wspólnych nieruchomości.

§ 4

KORYTARZE, KLATKI SCHODOWE

1. Ustalamy, że budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
2. Ustalamy, że do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są szyby drzwi wejściowych oraz tablice informacyjne umieszczone na klatce schodowej. Umieszczanie jakichkolwiek ogłoszeń i reklam bez uzgodnienia z Zarządcą jest zabronione.
3. Zobowiązujemy się do nie zastawiania ciągów komunikacyjnych (klatki schodowe, korytarze piwniczne itp.) jakimikolwiek przedmiotami (tzn. wózki, rowery, obuwie, szafki itp.). Gdyby z powodu przeprowadzania prac remontowych w lokalu lub przeprowadzki, było to konieczne, zawiadamiamy o tym Zarządcę. W przypadku nie usunięcia przedmiotów na ustne lub pisemne wezwanie Zarządcy, ma on prawo usunąć te przedmioty na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
4. Za niedopuszczalne uznajemy wystawianie worków ze śmieciami na klatkę schodową oraz czyszczenie obuwia, odzieży, obrusów, pościeli, trzepanie chodników i wycieraczek itp. na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach.
5. Zobowiązujemy się do utrzymania w należyтым stanie wycieraczek przed drzwiami do swoich lokali i sprzątania pod nimi posadzki.
6. Zobowiązujemy się nie blokować bez wyraźnej potrzeby zamykania drzwi wejściowych do klatek schodowych.

§ 5

SUSZARNIA

1. Zobowiązujemy się użytkować suszarnię zgodnie z jej przeznaczeniem. I dbać o jej czystość i stan techniczny.

2. Zobowiązujemy się każdorazowo po zakończeniu korzystania z suszarni sprzątnąć pomieszczenie, doprowadzając je do należytego stanu.
3. Ustalamy, że w suszarni nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów (mebli itp.)
4. Ustalamy, że za rzeczy pozostawione w suszarni i jej stan techniczny solidarnie odpowiadają osoby z niej korzystające.

§ 6

BALKONY , ELEWACJA, DACH

1. Zobowiązujemy się utrzymywać balkony w dobrym stanie technicznym i w czystości, skrzynki na kwiaty oraz donice umieszczać na nich w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra, elewację budynku lub opaskę budynku. Koszt konserwacji balkonów ponosi właściciel lub najemca we własnym zakresie.
2. Zobowiązujemy się, nie przechowywać na balkonach przedmiotów oszpecających wyglądu budynku ani korzystać z grilla opalanego węglem. Żadne przedmioty nie mogą wystawać poza bariery balkonu.
3. Zobowiązujemy się nie wyrzucać przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz nie wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa
4. Zobowiązujemy się do usuwania w zimie śniegu i lodu z balkonów, a w szczególności usuwania sopli lodowych.
5. Przyjmujemy do wiadomości, że w związku z opieką konserwatorską obejmującą elewację budynku nie wolno:
 - zabudowywać balkonów, umieszczać nad nimi daszków i innych konstrukcji.
 - montować anten na elewacji budynku Wspólnoty. Anteny mogą być montowane tylko w miejscach do tego przeznaczonych, na dachu budynku, po uprzedniej zgodzie Zarządcy.
 - prowadzić przewodów antenowych lub innych przewodów po elewacji budynku.
 - montować klimatyzatorów na elewacji budynku bez zgody Konserwatora Zabytków i Zarządcy.
 - wiercić otworów w elewacji budynku i w obrzeżach okien.
6. Zobowiązujemy się do nie umieszczania żadnych przedmiotów na parapetach okiennych.
7. Ustalamy, że wieszanie na elewacji tablic, reklam, szyldów, itp. wymaga uprzedniej zgody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową podjętej w formie uchwały.

8. Dla wspólnego komfortu apelujemy o nie palenie papierosów na balkonach i przy wejściach do klatek schodowych.
9. Przyjmujemy do wiadomości, że nie wolno wchodzić na dach budynku. Wejście na dach wymaga zgody Zarządcy i posiadania odpowiednich uprawnień. Nie wolno także samodzielnie otwierać lub zamykać okien w świetlikach nad klatkami schodowymi.

§ 7

ZWIERZĘTA DOMOWE

1. Nie zgadzamy się na prowadzenie hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach do nich przynależnych i na terenie nieruchomości wspólnej.
2. W lokalach możemy posiadać zwierzęta, jeżeli ich liczba nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia, życia i zakłócenia spokoju mieszkańców.
3. Posiadaczy zwierząt domowych zobowiązujemy do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych. Poza teren lokalu psy wyprowadzane winny być na smyczy a w przypadkach ras agresywnych, również w kagańcu. Zobowiązujemy właścicieli psów, do takiego dyscyplinowania w ich zachowaniu (głośne szczekanie), aby nie powodowało to zakłócania spokoju sąsiadom.
4. Właścicieli zwierząt zobowiązujemy do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości wspólnej. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez zwierzęta Zarządca, po ustaleniu winnego, może go obciążyć kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody.
5. Właściciele kotów wypuszczanych wolno na zewnątrz zobowiązują się tak zabezpieczyć wejście dla kota, aby nie brudził on elewacji.

§ 8

ALTANA ŚMIETNIKOWA I MIESCIE NA SKŁADOWANIE GABARYTÓW

1. Zobowiązujemy się do przestrzegania przepisu mówiącego o tym, że pojemniki w altance śmietnikowej przeznaczone są do usuwania odpadów komunalnych pochodzących wyłącznie z codziennej działalności gospodarstw domowych w naszej nieruchomości.
2. Zobowiązani jesteśmy do segregowania odpadów komunalnych (5 frakcji) i wyrzucania tak posegregowanych śmieci do odpowiednio oznaczonych kontenerów w altance śmietnikowej.
3. Nie będziemy pozostawiać śmieci przed altaną śmietnikową i miejscem składowania gabarytów

4. Odpady wielkogabarytowe składujemy w specjalnie na ten cel wyznaczonym miejscu. Gabaryty ustawiamy w sposób bezpieczny i uporządkowany. Określenie gabarytów jest umieszczone na tablicy na drzwiach altany śmietnikowej.
5. Zobowiązujemy się nie wyrzucać odpadów budowlanych, gruzu, ziemi, złomu oraz starych elementów wyposażenie kuchni i łazienki do pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów komunalnych oraz do miejsca składowania gabarytów. Usuwanie tych odpadów z lokalu odbywa się na koszt mieszkańca tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządcą.
6. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, zobowiązujemy się sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
7. Elektrośmieci i baterie wyrzucamy do miejsca na składowanie gabarytów:
 - Drobne elektrośmieci do oznaczonego pojemnika
 - Duże elektrośmieci ustawiamy obok pojemnika
 - Baterie do pojemnika na baterie

§ 9

Remonty lokali

W trakcie przeprowadzania remontu w lokalu:

- Zobowiązujemy się do prowadzenia prac remontowych, powodujących hałas, w dni powszednie tylko w godzinach od 8.00 do 18.00. W soboty, niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych i uciążliwych prac remontowych (par. 3 pkt 3 regulaminu)
- Przyjmujemy, że wszelkie ingerencje w instalacje stanowiące własność wspólną wymagają pisemnej zgody Zarządcy. Zabronione jest zabudowywanie w sposób trwały pionów i poziomów instalacji C.O. oraz części wspólnej instalacji wodno kanalizacyjnej. Okienko rewizyjne do zaworów w mieszkaniu i wodomiarów powinno umożliwiać wymianę tych urządzeń.
- Zobowiązujemy się do niewyrzucania odpadów budowlanych, gruzu i złomu do pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów komunalnych oraz do wiaty na gabaryty. (par.8 pkt 5 regulaminu)
- Zobowiązujemy się do zamówienia na koszt własny kontenera lub pojemnika i wyrzucania do niego odpadów poremontowych (gruz, stolarka okienna i drzwiowa, zlew, wanna, umywalka, sedes, armatura, stare instalacje, folie malarskie, opakowania po farbach i materiałach budowlanych) oraz do niezwłocznego wywiezienia kontenera lub pojemnika po jego zapelnieniu.

- Zobowiązujemy się do wywiezienia starych urządzeń sanitarnych, powstałych przy wymianie wyposażenia łazienki lub kuchni, na własny koszt. Stare urządzenia elektryczne można wystawić w oznaczone miejsce na gabaryty
- Zobowiązujemy się do codziennego sprawdzania stanu czystości części wspólnych (klatki schodowe, korytarze piwniczne) oraz wejść do budynku i natychmiastowego sprzątnięcia wszystkich zabrudzeń, jakie powstały z powodu prowadzonego remontu. Obowiązują zapisy z § 12 pkt. 2

§10

Boksy piwniczne i pomieszczenia wspólne w piwnicy

1. Sposób użytkowania boksów piwnicznych regulują Zasady Użytkowania Boksów Piwnicznych przyjęte uchwałą nr 8/2014.
2. Zobowiązujemy się utrzymywać czystość na korytarzach piwnicznych, zamykać na klucz drzwi do piwnic i gasić światło przy wyjściu.
3. Zobowiązujemy się chronić przed zanieczyszczeniami i zniszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w korytarzach piwnicznych tj. rury i zawory wodociągowe, elementy instalacji kanalizacyjnej , instalacji C.O oraz instalacji elektrycznej , telewizji kablowej i monitoringu. Dostęp do tych urządzeń musi być zapewniony pracownikom odpowiednich służb w celu ich przeglądu, konserwacji albo naprawy.
4. Zobowiązujemy się nie ingerować samowolnie w ustawienia zaworów podpiwnowych instalacji C.O. i instalacji wodociągowej. Zamknięcie zaworów jest możliwe tylko w sytuacjach awaryjnych. Do pomieszczeń węzła cieplnego i głównego wodomiaru wstęp jest zabroniony.
5. Ustalamy, że pomieszczenia wspólne nr 16 (sala zebrań) i 19 (warsztat) oraz 11 (WC) są ogólnodostępne i każdy właściciel ma prawo z nich korzystać po uprzednim ustaleniu z Zarządcą.
6. Ustalamy, że pomieszczenia wspólne nr 3, 17 i 21 są przeznaczone na rowerownię. Klucze do tych pomieszczeń, za pokwitowaniem, wydaje Zarządca. Użytkownicy rowerowni zobowiązują się dbać o czystość i porządek w tych pomieszczeniach i korytarzach do nich prowadzących. Ze względu na małą powierzchnię rowerowni zobowiązujemy się przechowywać w nich tylko na bieżąco używane rowery.

§ 11

INNE POSTANOWIENIA

1. Zobowiązujemy się do utrzymania swoich lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Zobowiązujemy się niezwłocznie zgłaszać do Zarządcy informacji o powstałych w lokalach uszkodzeniach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowanie urządzeń wspólnego użytkowania.
3. Zobowiązujemy się dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
4. Zobowiązujemy się do natychmiastowego zgłaszania awarii Zarządcy a w razie potrzeby zawiadamiać odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
5. Zobowiązujemy się, w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w innych lokalach, do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel, najemca lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. W przypadku nieobecności Zarządca jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.
6. Zobowiązujemy się do udostępnienia lokalu służbom remontowym, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych, w wyznaczonym wcześniej terminie.
7. Zobowiązujemy się do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia przeglądów prawem nakazanych w wyznaczonych przez Zarządcę terminach oraz w celu odczytania wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w lokalu (wodomiary, podzielniki kosztów C.O) na każde żądanie Zarządcy.
8. Zobowiązujemy się przestrzegać zakazu otwierania skrzynek rozdzielczych należących do wspólnych instalacji – głównej skrzynki rozdzielczej z licznikiem poboru prądu części wspólnej - klatka II (oznaczenie TL, TG,TGA,WG), skrzynek rozdzielczych instalacji elektrycznej części wspólnej na klatkach I, III (oznaczenie TA), oraz skrzynek instalacji technicznych na klatkach I, II, III (oznaczenie TT), skrzynek rozdzielczych instalacji telewizji kablowej na korytarzach w piwnicy.
9. Przyjmujemy do wiadomości, że obsługą i konserwacją instalacji wspólnych zajmują się wyłącznie firmy, z którymi wspólnota zawarła odpowiednie umowy.

§ 12

ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

1. W stosunku do mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarządca, w pierwszej kolejności, może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach złożyć wniosek o ukaranie mandatem przez Policję, Straż Miejską oraz przez Sąd.
2. W przypadku zniszczenia mienia Zarządca wzywa sprawcę szkody do jej likwidacji ustalając termin wykonania prac, a po bezskutecznym upływie tego terminu zlikwiduje szkodę na koszt sprawcy. Zarządca uprawniony jest do wystąpienia z roszczeniem o zwrot kosztów na drodze sądowej.

Regulamin przyjęto dnia2022 r.