Załącznik nr 1 do uchwały _____ z dnia _____ r. Wspólnoty Mieszkaniowej Majolikowa 23, 25 w Warszawie

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Majolikowej 23, 25

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Wspólnoty, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz jego otoczenia i zapewnienia warunków do zgodnego współżycia mieszkańców.

Regulamin porządku domowego obejmuje obowiązki właścicieli i najemców wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U.2022.1360 tj. z dnia 2022.06.29), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2021.1048 tj. z dnia 2021.06.10), Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku — Prawo Budowlane (Dz.U.2021.2351 tj. z dnia 2021.12.20), Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2022.2057 tj. z dnia 2022.10.06).

I. WSTĘP

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie, jest mowa o użytkownikach rozumie się wszelkie osoby przebywające na terenie nieruchomości za zgodą właścicieli nie wyłączając członków ich rodzin.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie, jest mowa o administracji rozumie się pracowników firmy zarządzającej nieruchomością.

II. Przepisy ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich właścicieli i użytkowników lokali nieruchomości przy ul. Majolikowej 23 i 25 w Warszawie oraz wszystkie osoby przebywające czasowo na terenie nieruchomości.
2. Właściciele mają prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem i nieutrudniający korzystania z niej innym właścicielom i najemcom.
3. Właściciele są zobowiązani utrzymywać lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym w zgodzie z istniejącymi w tym zakresie przepisami.
4. Właściciele zobowiązani są dbać o części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków i chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.
5. Za szkody powstałe w wyniku działań dzieci lub osób przebywających na terenie nieruchomości na zaproszenie właściciela lub najemcy odpowiada właściciel lokalu.

III. Określenie nieruchomości wspólnej

Zgodnie z ustawa o własności lokali do części wspólnej nieruchomości wchodzą te elementy nieruchomości i jej wyposażenia, które służą ogółowi współwłaścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności:

1. Klatki schodowe, chodniki oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku;

2. Kotłownia, pomieszczenia rozdzielni elektroenergetycznych, hydroforni, wodomierzy, itp. pomieszczenia techniczne i wspólnego użytkowania;
3. Fundamenty i inne elementy posadowień budynku;
4. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi i powłokami malarskimi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej;
5. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali;
6. Elewacja budynku, balustrady oraz elementy konstrukcyjne balkonów rozumiane jako elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu;
7. Dachy wraz z ich konstrukcją, rynny, obróbki blacharskie, włazy dachowe, drabiny, itp.;
8. Stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami;
9. Przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych w lokalach;
10. Instalacja centralnego ogrzewania (C.O.): poziomy i piony instalacyjne do indywidualnych liczników C.O na wejściu do lokali;
11. Instalacja elektryczna i instalacje teletechniczne:
    a. wewnętrzne linie zasilające - od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokali;
    b. obwody zasilające, tj. instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych, i zasilająca urządzenia techniczne (urządzenia zabezpieczenia przeciwpożarowego, itp.) wraz z oprawami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku oraz urządzeniami oświetlenia terenu malejącego do nieruchomości wspólnej;
    c. instalacja odgromowa;
    d. instalacja domofonowa bez aparatów w lokalach;
12. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
13. Instalacja cieplej wody użytkowej do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych i przewody cyrkulacyjne;
14. Instalacja kanalizacyjna - piony kanalizacyjne, instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali do pionów w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe (lecz z wyłączeniem odcinków przysługujących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali), a także rury spustowe oraz części przy kanalikach do pierwszej studzienki rewizyjnej, licząc od budynku.

IV. Sprawy porządkowe

1. W godzinach od 22.00 wieczorem do 6.00 rano obowiązuje na terenie nieruchomości cisza nocna, jest to okres spoczynku nocnego
2. Wszelkie nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników przeznaczonych do tego celu w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników i części wspólnej nieruchomości.

3. Zabrania się składowania śmieci pod drzwiami mieszkań i w innych miejscach powierzchni wspólnych.

4. Zabrania się wywieszania wszelkich ogłoszeń poza miejscami wyraźnie do tego przeznaczonymi.

5. Zabrania się w pomieszczeniach przynależnych Wspólnoty przechowywania materiałów palnych i wybuchowych.

6. Wychodzenie na dach oraz instalowanie na nim jakichkolwiek urządzeń jest niedopuszczalne bez zgody administracji lub Zarządu Wspólnoty.

7. Poza terenem lokalu mieszkalnego psy i inne zwierzęta kąsające powinny by wyprowadzane w kagańcu i na smyczy.

8. Nieczystości pozostawione na terenie nieruchomości przez zwierzęta będące własnością właściciela lub najemcy, właściciel lub najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć.

9. Właściciele zobowiązani są zadbać by zwierzęta przebywające na terenie nieruchomości nie zakłócały spokoju jego mieszkańców.

10. Zabrania się wystawiania i przechowywania w części wspólnej nieruchomości (korytarze, przedsionki, klatka schodowa itp.) jakichkolwiek przedmiotów trwale utrudniających komunikację.

11. Spożywanie alkoholu na terenie części wspólnej nieruchomości jest zabronione, z wyłączeniem tej części nieruchomości wspólnej, która została oddana do wyłącznego użytkowania właścicielom lokali (tj. balkony, ogródki).

12. Palenie tytoniu na klatkach schodowych jest zabronione.

13. Używanie balkonów i ogródków przydomowych:

    a) użytkownicy są zobowiązani dbać o czystość i estetyczny wygląd balkonów i ogródków przydomowych;

    b) w przypadku opadów śniegu, użytkownicy balkonów zobowiązani są do ich odśnieżania;

    c) zabrania się wyprowadzania zwierząt na balkony w celach higienicznych, wyrzucania niedopałków papierosów i innych przedmiotów mogących zaśmiecać inne części nieruchomości wspólnej lub inne lokale ;

    d) ze względu na bezpieczeństwo osób przebywających na terenie osiedla, przedmioty pozostające na balkonach i w ogródkach powinny zostać przez użytkownika zabezpieczone w taki sposób, aby nie mogły przemieścić się poza teren balkonu lub ogródka;

    e) zabrania się korzystania z balkonów i ogródków w sposób zakłócający spokój innym użytkownikom lokali, w szczególności poprzez generowanie hałasu, emisję dymów, pyłów, zapachów, itp.

    f) zabrania się instalowania anten i innych urządzeń na poręczach balkonów;

    g) ze względu na dbałość o stan techniczny budynków, na terenie ogródków zabrania się dokonywania nasadzeń wszelkich drzew (nie dotyczy niewysokich krzewów, kwiatów itp.). Zabrania się sadzenia pnączy przylegających bezpośrednio do elewacji budynków, a także utwardzania powierzchni (np. kostką brukową, płytą ogrodową itp.) mogącego zakłócić prawidłową cyrkulację wody w otoczeniu budynków;

    h) rosnące w ogródkach drzewa i inne rośliny użytkownik zobowiązany jest odpowiednio przycinać, zapobiegając ich nadmiernemu rozrostowi, w szczególności mogącemu zagrażać budynkom oraz ograniczającym dostęp światła innym mieszkańcom;

i) w przypadku, gdy drzewo rosnące w ogródku ze względu na swój stan może stanowić zagrożenie dla budynków lub ludzi, użytkownik niezwłocznie zobowiązany jest zgłosić ten fakt do administracji;

j) ze względów estetycznych użytkownik ogródka zobowiązany jest przestrzegać dominującej kolorystyki płotów oddzielających ogródki od strony zewnętrznej ogródka (widocznej dla innych mieszkańców);

k) wygrodzenie i utrzymanie granic obszaru ogródka odbywa się staraniem, nakładem oraz na ryzyko właściciela lokalu;

l) korzystający z ogródków przydomowych i balkonów mają obowiązek umożliwić dostęp do balkonów i ogródków administracji lub konserwatorom w celu oględzin lub dokonania napraw.

m) wydatki na remonty i bieżącą konserwację części konstrukcyjnej balkonu obciążają wspólnotę mieszkaniową. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części użytkowej balkonu obciążają właściciela lokalu, którego balkon jest składową.

14. Właściciel lokalu z może dokonać powiększenia powierzchni przylegającego ogródka (tj. powiększenia powierzchni nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego użytkowania), względem wartości określonej w akcie notarialnym, poprzez zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Przy czym:

a) zgodę na powiększenie wydaje wspólnota w drodze uchwały (por.: art. 22 pkt 3 Ustawy o własności lokali);

b) powiększenie powierzchni jest bezpłatne;

c) powiększenie powierzchni możliwe jest w wyłącznie świetle ścian lokalu;

d) za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej nieprzynależącej do ogródka, Wspólnota ma prawo obciążyć właściciela lokalu opłatą w kwocie 1/100 minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego rozporządzeniem Rady Ministrów obowiązującym w czasie bezumownego korzystania za każdy 1m2 powierzchni;

15. Korzystanie z placu zabaw:

a) użytkownicy placu zabaw zobowiązani są przestrzegać niniejszego regulaminu oraz regulaminu, który znajduje się przed wejściem na plac zabaw;

b) w celu zapewnienia bezpiecznego korzystania, przed użyciem przez dziecko urządzenia znajdującego się na placu zabaw, jego opiekun zobowiązany jest sprawdzić sprawność tego urządzenia;

c) w przypadku awarii urządzenia znajdującego się na placu zabaw użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego jej zgłoszenia administracji;

d) na terenie placu zabaw całkowita odpowiedzialność za dzieci spoczywa na ich opiekunach.

16. Miejsca parkingowe wydzielone na nieruchomości wspólnej z prawem do korzystania dla wszystkich właścicieli oznaczone numerami od nr 1 do nr 20 (tzw. „miejsca dla gości”), co do zasady przeznaczone są dla osób odwiedzających właścicieli lub użytkowników lokali. Niniejszym wspólnota przyjmuje poniższe zasady korzystania z miejsc dla gości:

a) osoba odwiedzająca może zaparkować swoje auto do 7 następujących po sobie dni pod warunkiem zgłoszenia tego faktu ochronie lub administracji;

b) właściciel lub użytkownik lokalu może zaparkować swoje auto do 3 następujących po sobie dni pod warunkiem uzasadnionej potrzeby i zgłoszeniu tego faktu ochronie lub administracji;

c) w pozostałych przypadkach, warunki i termin zaparkowania auta właściciela lub osoby odwiedzającej musi zostać uzgodniony z administracją lub Zarządem.

d) Zarząd w drodze dyskrecjonalnej decyzji może odmówić osobie odwiedzającej lub właścicielowi możliwości parkowania na miejscu dla gości.

17. Droga pomiędzy budynkami 23 i 25 nie jest własnością Wspólnoty (właścicielom przysługuje służebność przejazdu i przechodu) i obowiązuje na niej oznakowanie pionowe, które zakazuje parkowania. Bez względu na obecność oznakowania pionowego Wspólnota przyjmuje zasadę nieparkowania aut na drodze.

18. Montaż elementów zewnętrznych lokali:

a) w celu zachowania spójności i estetyki wyglądu budynków montaż elementów związanych z budynkiem, w szczególności instalacja markiz, zadaszeń, wymiana okien i drzwi wymaga uzgodnienia z administracją;

b) montowane elementy powinny wpisywać się w kolorystykę już istniejących elementów tego samego rodzaju, w szczególności wymiana stolarki okiennej nie może skutkować zmianą rozkładu skrzydeł i koloru okien.

19. Instalacja klimatyzatorów może nastąpić wyłącznie w obrysie balkonu, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z administracą oraz po spełnieniu następujących warunków:

a) jednostka zewnętrzna nie uszkodzi i nie naruszy nieruchomości wspólnej (w szczególności elewacji);

b) montaż jednostki zewnętrznej nastąpi na posadzce balkonu, zaś ewentualne zlokalizowanie jednostki na ścianie będzie możliwe po uzgodnieniu lokalizacji z Zarządem Wspólnoty. Zgoda na lokalizację na ścianie wydawana jest przez Wspólnotę w drodze uchwały (por.: art. 22 pkt 3 Ustawy o własności lokali);

c) urządzenie nie może powodować nadmiernego hałasu dla sąsiadów, w szczególności musi spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN 87/B-02151/02, w której poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzący od urządzeń klimatyzacyjnych nie może przekraczać 40 dB w ciągu dnia, oraz 30 dB w ciągu nocy;

d) skropliny będą odprowadzane do wewnątrz lokalu (do instalacji ściekowej lub opróżnianego naczynia/pojemnika), nie będą one spadać na okna sąsiadów, balkony i ogródki, nie będą powodować uciążliwości dla sąsiadów;

e) instalacja urządzenia będzie bezpieczna i przeprowadzona zgodnie ze sztuką przez profesjonalistę, za ewentualne szkody spowodowane przez urządzenie, jego instalację, eksploatację, awarię, odpadnięcie, bezpieczeństwo, itp. odpowiada właściciel;

f) po instalacji właściciel przekaże administracji dokumenty opisujące technologię instalacji, specyfikację zainstalowanych urządzeń oraz zastosowanych materiałów;

g) na każde wezwanie administracji lub Zarządu związane z koniecznością wykonania prac remontowych na elewacji budynku, właściciel zobowiązany jest to do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją we własnym zakresie.

h) za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej w postaci zajęcia przez klimatyzator części elewacji, Wspólnota ma prawo obciążyć właściciela lokalu opłatą w kwocie 1/100 minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego rozporządzeniem Rady Ministrów obowiązującym w czasie bezumownego korzystania za każdy 1m2 powierzchni elewacji;

20. Pomieszczeniem należącym do Wspólnoty w budynku 25 (Majolikowa 25/34) zarządza Zarząd Wspólnoty. Na wniosek właściciela Zarząd może udostępnić mu pomieszczenie w uzgodnionym zakresie i terminie.

V. Konserwacja, naprawy i remonty

1. Właściciele mają obowiązek zgłaszania usterek i awarii do administracji.

2. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone firmy oraz zatrudnieni do tego celu konserwatorzy.

3. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń technicznych z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie lub wyłączanie instalacji lub dokonywanie ich napraw jest zabronione, z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia członków Wspólnoty lub innych osób. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionych czynności członek Wspólnoty, o ile to możliwe, zobowiązany jest w pierwszej kolejności poinformować stosowne organy i administrację.

4. W pomieszczeniach technicznych obowiązuje bezwzględny zakaz przechowywania przedmiotów nie mających związku z ich przeznaczeniem, w szczególności rowerów, wózków itp.

5. Właściciele zobowiązani są, na żądanie Zarządu i administracji, udostępnić lokal w celu dokonania czynności związanych z naprawą, konserwacją, przeglądem lub remontem urządzeń części wspólnej nieruchomości. Czynności te mogą być wykonane tylko w obecności Właściciela lokalu lub osoby przez niego uprawnionej.

6. Koszty usuwania szkód wyrządzonych w częściach wspólnych nieruchomości, jak i na terenie bezpośrednio przyległym wynikłe z winy właścicieli, najemców lub osób, którymi się posługują obciążają właściciela lokalu.

7. Wykonywanie hałaśliwych prac remontowych w mieszkaniach może odbywa syp wyłącznie od godz. 8°° do 18°° w dni robocze oraz w soboty od godz. 8°° do 14°°. W niedziele i święta obowiązuje zakaz prowadzenia powyższych prac.

8. W przypadku dokonywania remontów i napraw:

   a) osoby dokonujące remontów i napraw, są obowiązane przeprowadzać je tak, by w najmniejszym stopniu nie utrudniały korzystania z nieruchomości innym mieszkańcom;

   b) pozostali mieszkańcy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów i prac wykończeniowych, powinni być o nich uprzedzeni;

   c) gruz i inne odpady z prac remontowych i prac wykończeniowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na koszt osoby przeprowadzającej remont. Kontener/torbę na gruz na czas remontu właściciel dokonujący remontu ustawia w miejscu wskazanym przez administrację. Obowiązuje całkowity zakaz wyrzucania odpadów remontowych do śmietników będących do użytku na osiedlu.

   d) powierzchnie wspólne (klatki schodowe, zewnętrzne drogi komunikacyjne lub inne), które uległy zanieczyszczeniu w trakcie przeprowadzania remontu lub prac wykończeniowych, powinny być przez osoby przeprowadzając prace doprowadzone do stanu wcześniejszego;

   e) ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody administracji. Mogą być przeprowadzone pod nadzorem konserwatora zatrudnionego przez wspólnotę, pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia mieszkańców

VI. Monitoring

1. Monitoring części wspólnych prowadzony jest całodobowo.

2. Nagrania z monitoringu są dostępne przez 7 dni po dacie nagrania a następnie usuwane.

3. W przypadku konieczności zabezpieczenia nagrania na potrzeby dochodzenia roszczeń (stłuczka, kradzież, uszkodzenie mienia itp.) osoba dochodząca roszczeń może złożyć wniosek o zabezpieczenie wskazanego nagrania na nośniku.

4. Udostępnianie nagrań z monitoringu następuje z poszanowaniem przepisów ogólnie obowiązujących i jest rozpatrywane przez administrację indywidualnie na wniosek zainteresowanego właściciela.

5. W przypadku niecierpiącym zwłoki, właściciel otrzyma dostęp do odczytu zapisów i może dokonać samodzielnie przeglądu zapisów monitoringu, pod warunkiem, że:

   a) wykaże uzasadniony interes oraz okoliczności, które uzasadniają brak zwłoki;

   b) uzyska zgodę od administracji lub Zarządu Wspólnoty w postaci emaila, SMS lub innego trwałego zapisu zgody;

   c) potwierdzi posiadanie umiejętności obsługi urządzeń rejestrujących;

   d) oświadczy, że przejmuje odpowiedzialność za uszkodzenie urządzeń monitoringu będących kosekwencją prób samodzielnego odczytu zapisów monitoringu.