

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§1. Postanowienia ogólne:

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:
 - * zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu,
 - * przestrzeganie Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości,
 - * powiadomienia Zarządu Wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy,
 - * zgłoszenie Zarządowi informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie oraz ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal.
3. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu. Dokonanie zmian związanych z przebudową lub wyburzeniem ścian i modernizacją lokalu należy zgłosić do Zarządcy.

§2. Obowiązki mieszkańców:

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić go przed dewastacją.
2. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast do Zarządcy Żywieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. ul. Zamkowa 14, 34-300 Żywiec tel. 033 475-11-30 od godz. 8⁰⁰ do godz. 15⁰⁰ (od poniedziałku do piątku), w pozostałe dni i w godz. popołudniowych oraz w nocy awarie należy zgłaszać zgodnie z numerami telefonów umieszczonych w gablotach bądź na tablicach w klatkach schodowej, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, itp.
3. a) W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalach mieszkalnych i użytkowych, właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarząd Wspólnoty ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale,
b) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa – przedstawiciel Zarządcy jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.
c) Właściciel/Najemca lokalu na żądanie zarządcy jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje osobom do tego uprawnionym i reprezentujących dostawców Mediów (w szczególności MPWiK, MZEC „EKOTERM”, „ENION” TBH), z którymi zarządca budynku ma zawarte umowy.
4. Mieszkańcy są zobowiązani do niezwłocznego naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu, zwrotu kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.
6. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.
7. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.

§3. Przepisy porządkowe:

- 1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję zobowiązani są do wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju innych mieszkańców.**
- 2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić spokój użytkowników .**
- 3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym .**
- 4. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.**
 - 4a. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt, drobiu lub gołębi w lokalach, i pomieszczeniach do nich przynależnych i na terenie nieruchomości wspólnej,**
 - 4b. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie psów i kotów, o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia, życia i zakłócenia spokoju mieszkańców,**
 - 4c. Poza teren lokalu psy wyprowadzane być powinny w kagańcu lub na smyczy. Właściciele zwierząt, w zależności od przyjętego rozwiązania , zobowiązani są do :
 - a)niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości wspólnej,**
- 5. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.**
- 6. W pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać pojazdów mechanicznych typu motorower, motocykl oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazów w butlach. Na korytarzach i klatkach schodowych nie wolno przechowywać rowerów.**
- 7. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.**
- 8. Ciągów komunikacyjnych, dostępu do drzwiczek wyciorowych z przewodów dymowych, pionów kanalizacyjnych z czyszczakami, pionów wodociągowych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśli taki fakt miałby miejsce z powodu konieczności prac remontowych przedmioty te należy natychmiast na ustne wezwanie Zarządcy usunąć.**
- 9. Poza obszarami na ten cel wyznaczonymi (parkingi) niedopuszczalne jest parkowanie samochodów na chodnikach, trawnikach, wjazdach z garaży, dojazdach do budynku, dojazdach do pomieszczeń śmietnikowych.**
- 10. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.**
- 11. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.**
- 12. Zabrania się palenia papierosów, spożywania alkoholu w pomieszczeniach wspólnych budynku, w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach i na klatkach schodowych.**
- 13. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników do tego celu przeznaczonych.**
- 14. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się w sposób uzgodniony z Zarządem Wspólnoty.**
- 15. Zabrania się:**
 - a) zanieczyszczania wspólnych części budynku i nieruchomości, pisania i drapania na ścianach budynków, uszkodzenia koszy na śmieci, niszczenia zieleni,
 - b) malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynków oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty, urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami wyznaczonymi przez Zarząd,
 - c) wykładania pożywienia dla zwierząt na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych,
 - d) wyrzucania przez okna śmieci, niedopałków papierosów, żywności.
 - e) wchodzenia na dach budynku
 - f) wykorzystywania dachu , kominów i pokrycia dachowego do montażu anten telewizyjnych lub satelitarnych bez zgody Zarządu
- 16. Rodzice i opiekunowie są odpowiedzialni za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży, w szczególności za nadmierne hałasowanie oraz niszczenie mienia, zieleńców, zabrudzenia terenu.**
- 17. W przypadku zatkania instalacji kanalizacyjnej poprzez jej niewłaściwe użytkowanie jej udroźnienie obciąża osobę, która przyczyniła się do powstania awarii.**
- 18. W przypadku niewłaściwego korzystania z mieszkania pod względem technicznym, co w konsekwencji może spowodować szkodę z powodu zalania, sprawca szkody ponosi odpowiedzialność finansową za zaistniałe skutki.**

§4. Postanowienia końcowe

1. W stosunku do osób nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarządca może stosować upomnienia, natomiast w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu Zarządca może kierować wnioski o ukaranie do właściwego Urzędu (Policja, Straż Miejska lub Sąd.)
2. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nie przestrzegania niniejszego regulaminu .
 - a) jeżeli właściciel lokalu w sposób rażący lub uporczywy wykrocza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - b) wynajmujący może rozwiązać z najemcą umowę o najem mieszkania z jedno miesięcznym wypowiedzeniem, jeżeli najemca wykrocza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.