

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z dnia 10 lipca 2001r. z póź. zm.) oraz art. 683 i art. 685 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z póź. zm).

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

1. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali.
2. Użytkownicy lokali są obowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, utrzymywać je w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, nie utrudniać korzystania innym użytkownikom oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
3. Na żądanie administratora użytkownik lokalu jest obowiązany zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
4. Użytkownik jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Użytkownik jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku, przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, suszarnie, strychy i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
5. Użytkownika lokalu obciąża naprawa i konserwacja użytkowanego lokalu w zakresie:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych, itd.
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanień, brodzików, misek ustępowych, zlewozmywaków i umywarek, wraz z syfonami, baterii i zaworów ciepłych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych łącznie z ich wymianą,
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - h) przewodów instalacji sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie awarii, wykonywanie naprawy i usuwanie niedrożności kanalizacji,
 - i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed grzybem i korozją.
6. Poza naprawami, o których mowa w p. 5, użytkownik jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność użytkownika i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
7. Osoby dokonujące remontów i napraw, są obowiązane przeprowadzać je tak, by w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom.
 - a) pozostali użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z należytym wyprzedzeniem.
 - b) gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na koszt osoby przeprowadzającej remont, ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodnokanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody i mogą być przeprowadzone pod nadzorem administratora.
8. Bez zgody administratora nie można umieszczać na terenie nieruchomości tablic, reklam i ogłoszeń.
9. Obsługa i naprawą instalacji i urządzeń na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie wyznaczone do tego służby. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń technicznych i szaf z instalacjami, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawa, dorabianie i udostępnianie kluczy do pomieszczeń z urządzeniami i instalacjami na nieruchomości wspólnej jest niedozwolone - chyba, że jest to konieczne z uwagi na zagrożenie dla zdrowia ludzi i mienia i wymaga bezzwłocznego działania.
10. Picie alkoholu, palenie tytoniu i używanie otwartego ognia na terenie nieruchomości wspólnej oraz w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania jest surowo zabronione.
11. Wystawianie na klatki schodowe lub przetrzymywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku rzeczy i przedmiotów bez zgody administratora jest niedozwolone.

12. Właściciele psów, zobowiązani są do:

- a) corocznego zgłaszania psa do ewidencji i oznakowania.
- b) szczepienia psa przeciwko wściekliznie, okazywania dowody szczepień uprawnionym osobom.
- c) wyprowadzania psa na smyczy i w kagańcu oraz zapewnia mu dozór osoby pełnoletniej.

13. Nie wolno wprowadzać zwierząt do pomieszczeń użyteczności publicznej, piaskownic, placów zabaw itp.

14. Osoby posiadające zwierzęta mają obowiązek uprzątnięcia ich odchodów z terenów przeznaczonych do wspólnego użytku.

15. Wykładanie karmy dla ptaków i bezpańskich zwierząt na terenie nieruchomości jest niedozwolone.

16. Dorabianie i udostępnianie osobom nieupoważnionym kluczy do drzwi na klatkę schodową, do piwnicy i pomieszczeń ogólnego użytkowania jest niedozwolone.

17. Trzepanie dywanów, chodników i poscieli może odbywać się wyłącznie w godz. 8⁰⁰ -20⁰⁰ w wyznaczonym miejscu. Zabrania się trzepania z okien i balkonów oraz na klatkach schodowych.

18. W piwnicach należy utrzymywać czystość i porządek. Nie wolno w nich przechowywać materiałów łatwopalnych (w tym benzyny), wybuchowych, trujących, żrących i cuchnących oraz butli gazowych. Piwnice nie mogą być wykorzystywane do wykonywania jakichkolwiek prac, napraw sprzętu, itp. oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Wszelkie instalacje, w tym także elektryczne, mogą być zakładane za zgodą i pod nadzorem administratora. Instalacje założone bez zezwolenia zostaną zdemontowane na koszt użytkownika piwnicy.

19. Pracownicy firm sprawujących nadzór nad instalacjami, mogą wchodzić na teren budynku - poza awariami - wyłącznie za wiedzą administratora.

20. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje na terenie nieruchomości i w budynku cisza nocna.

21. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni również za zachowanie osób ich odwiedzających.

22. Użytkownicy balkonów i tarasów są obowiązani dbać o ich czystość i estetyczny wygląd oraz usuwać w okresie zimowym śnieg. Zabrania się wykorzystywania balkonów jako spiżarni, magazynu oraz przetrzymywania zwierząt.

23. Wychodzenie na dach i wchodzenie do pomieszczeń technicznych jest zabronione.

24. Instalowanie na dachu, ścianach, balkonach itp. jakichkolwiek urządzeń wymaga zgody administratora.

25. Odpady komunalne mogą być wyrzucane wyłącznie do pojemników do tego przeznaczonych. W razie ich przepełnienia, odpady mogą być tymczasowo gromadzone wyłącznie w plastikowych szczelnie zamkniętych workach i ustawione przy pojemniku.

26. Usuwanie z lokali tzw. gabarytów (zużyte: meble, lodówki, inny sprzęt AGD i RTV) jest dozwolone tylko w terminach wcześniej podanych w ogłoszeniu.

27. Użytkownicy są obowiązani dbać o czystość na terenie nieruchomości, w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz dbać o stan czystości okien i drzwi swoich lokali.

28. Każdy użytkownik winien dbać o wspólne dobro i współdziałać z administratorem, a zwłaszcza niezwłocznie powiadamiać o wszelkich zauważonych uszkodzeniach i nieprawidłowościach działania instalacji w budynku.

29. Obowiązkiem użytkowników lokali jest troszczyć się o należyte zabezpieczenie budynku przed utratą ciepła: zamykanie drzwi, uszczelnienie okien itp.

30. Zabrania się wylewania i wyrzucania do urządzeń sanitarnych (kanalizacji) różnego rodzaju płynów i związków toksycznych mogących stworzyć zagrożenie dla mieszkańców oraz spowodować zatkanie tych urządzeń.

31. Użytkownik jest zobowiązany przeciwdziałać w użytkowanym lokalu rozprzestrzenianiu się szkodników (myszy) i insektów oraz zapobiegać zagrzybieniu lokalu.

W stosunku do osób, które pomimo pisemnego upomnienia nadal używają lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbują obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia lub żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Prezes Zarządu Sokołowskiego TBS

Lech Pencak

Sokołów Podlaski 2000.01.12.