

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. ... W SOKOŁOWIE PODLASKIM**

Regulamin opracowano na podstawie art. 13 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

### Rozdział 1.

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia właścicieli, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą właścicieli lokali mieszkalnych, jak również wszystkich mieszkańców i osób przebywających na terenie posesji.
3. Przez Administratora należy rozumieć: Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. z siedzibą w Sokołowie Podlaskim

##### **§ 2**

1. Właściciel lokalu lub najemca lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a także za osoby faktycznie w lokalu przebywające (członków rodziny, domowników, gości i znajomych).
2. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Administratora o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własnościowych, zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu, wynajęciu czy użyczeniu lokalu osobie trzeciej.
3. Administrator zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

##### **§ 3**

Właściciel lokalu ma obowiązek podania Administratorowi swojego adresu do korespondencji oraz telefonu kontaktowego. W przypadku korzystania z lokalu osób przez właściciela uprawnionych przez okres ponad 30 dni Administrator musi uzyskać również numer telefonu do tych osób, za co odpowiedzialny jest właściciel lokalu. Właściciel, który nie dopełnił tego obowiązku, ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące wyniknąć z braku takiej informacji.

##### **§ 4**

Właściciele lokali są zobowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, utrzymywać je w należyтым stanie, przestrzegać zasad porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

### Rozdział 2.

#### **Utrzymanie techniczne budynków**

## **§ 5**

1. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie osoby uprawnione na mocy odpowiednich przepisów prawa lub zajmujące się ich obsługą upoważnione przez Administratora. Wchodzenie osób nieuprawnionych do pomieszczeń technicznych oraz samowolne ingerowanie w instalacje i urządzenia jest niedozwolone.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii, nagłych wypadków lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu należy zgłosić je Administratorowi, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby: straż pożarną, pogotowie ratunkowe, policję i inne.

## **§ 6**

Właściciel, dzierżawca lub najemca lokalu jest zobowiązany umożliwić w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejście do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Administratora w celu:

- a) skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,
- b) przeprowadzania konserwacji, napraw lub remontu instalacji, do wykonania których zobowiązany jest Administrator,
- c) montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,
- d) dokonywania odczytów wodomierzy, montażu lub odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

## **§ 7**

1. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą jej wywołaniem, gdy właściciel, najemca lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne lub odmawiają udostępnienia lokalu, Administrator nieruchomości ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela bądź najemcy lub osób pełnoletnich, Administrator jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy.

## **§ 8**

Właściciel lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy wszelkich szkód powstałych w budynku i na terenie nieruchomości z jego winy lub z winy osób, którym lokal udostępnił lub które zaprosił.

## Rozdział 3.

### **Prowadzenie prac remontowych**

## **§ 9**

1. Prace remontowe powinny być prowadzone tak, by nie zakłócać spokoju pozostałych mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej.
2. Naprawy i remonty wywołujące hałas mogą być przeprowadzane w dni powszednie w godzinach 8.00-18.00, a w soboty od godz. 8.00-17.00.

## **§ 10**

Właściciel lokalu jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i zniszczenia nieruchomości wspólnej wynikłe na skutek przygotowania do prac wykończeniowych lub ich przeprowadzania, a także ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem zniszczonego mienia wspólnego do stanu poprzedniego.

## **§ 11**

1. Właściciel lokalu albo firma wykonawcza lub osoba odpowiedzialna za wykonanie prac wykończeniowych jest zobowiązana do codziennego posprzątania ciągów komunikacyjnych, z których korzystała (korytarz, klatka schodowa, windy, chodniki).
2. Wszelkie odpady powstałe w wyniku przeprowadzenia prac wykończeniowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na koszt właściciela lokalu lub najemcy w sposób uzgodniony z Administratorem.

## **§ 12**

1. Wszelkie propozycje zmian w konstrukcji wnętrza lokalu należy uzgodnić z Administratorem.
2. Niedopuszczalne jest:
  - a) niszczenie ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne nieruchomości;
  - b) zmiana wystroju zewnętrznego budynku, tj. zmiana wyglądu elewacji, tarasów, żaluzji i rolet drewnianych, stolarki okiennej;
  - c) montaż anten, suszarek, klimatyzatorów i innych urządzeń na dachu budynku i elewacji bez uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.

## **§ 13**

Ewentualne wyłączenie instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej na czas trwania prac wymaga zgody Administratora.

## **Rozdział 4.**

### **Czystość i porządek**

## **§ 14**

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed zniszczeniem.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, parkingach wewnętrznych i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków.
3. Niedopuszczalne jest niszczenie terenów zielonych oraz zieleni znajdującej się na posesji a także samowolne dokonywanie nasadzeń oraz wydzielania części nieruchomości do wyłącznego korzystania.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie na terenie nieruchomości jakichkolwiek reklam, szyldów, ławek itp. bez uzgodnienia ze Wspólnotą Mieszkaniową.
5. Zabrania się spożywania alkoholu, palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku lokatorów.
6. Niedozwolone jest stawianie mebli, wózków, rowerów oraz innych przedmiotów na klatkach schodowych, w korytarzach i przejściach piwnicznych.

## **§ 15**

1. Parkowanie samochodów na terenie nieruchomości jest możliwe tylko na wyznaczonych miejscach. Niezastosowanie się do tego przepisu może spowodować odholowanie pojazdu na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza na parking strzeżony.
2. Niedopuszczalne jest mycie lub naprawa samochodów w pomieszczeniach garażowych oraz na terenie nieruchomości.

## **§ 16**

1. Mieszkańcy są zobowiązani selektywnie zbierać powstające w lokalach odpady komunalne oraz przekazywać je selektywnie do odpowiednio oznaczonych pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Administratora. W przypadku

rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczony teren.

2. Odpady wielogabarytowe należy składować w sposób uporządkowany i w jednym miejscu w sąsiedztwie pojemników na odpady.
3. Zużyty sprzęt AGD oraz gruz i odpady poremontowe (panele, armatura itp.) mieszkańcy zobowiązani są do wywożenia we własnym zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) mieszczącego się przy ul. Kosowskiej 75 w Sokołowie Podlaskim (PUIK).

#### **§ 17**

1. Osoby posiadające zwierzęta są zobowiązane do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach i trawnikach.
2. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
3. Na terenie nieruchomości psy powinny być wyprowadzane na smyczy, zaś psy uznane za psy rasy agresywnej w kagańcu

#### Rozdział 5.

### **Przepisy przeciwpożarowe**

#### **§ 18**

Każdy budynek wyposażony jest w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy, który stanowi wspólną własność mieszkańców.

#### **§ 19**

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, komisariat policji i Administratora.

#### **§ 20**

W celu zabezpieczenia przed wybuchem pożaru należy przestrzegać poniższych zapisów:

- 1) w pomieszczeniach parkingowych i gospodarczych oraz na korytarzach, tarasach i balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych oraz materiałów wybuchowych i gazu w butlach;
- 2) nie wolno zastawiać korytarzy i ciągów komunikacyjnych meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.;
- 3) palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia w częściach wspólnych jest zabronione;
- 4) rozpalamie grilla na tarasie lub balkonie jest niedozwolone;
- 5) wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarciami;
- 6) parkowanie wzdłuż drogi pożarowej jest zabronione;
- 7) niedozwolone jest samodzielne zakładanie w piwnicach oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej. Potrzebę posiadania punktów poboru energii elektrycznej dla zwyczajowo przyjętego sposobu korzystania z piwnic należy zgłosić Administratorowi, który po uzyskaniu zgody Zarządu Wspólnoty, zleci te prace elektrykowi z odpowiednimi uprawnieniami.

#### Rozdział 6.

### **Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców**

#### **§ 21**

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców nieruchomości jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.

## **§ 22**

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Zakłócanie spokoju współmieszkańców w sposób długotrwały lub powtarzający się jest niedopuszczalne.
3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie. Dotyczy to również ponoszenia kosztów naprawy części wspólnych nieruchomości zniszczonych przez dzieci.

## **§ 23**

Prowadzenie działalności gospodarczej i usługowej w lokalu mieszkalnym jest możliwe jedynie po uzyskaniu zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.

## Rozdział 8.

### **Postanowienia końcowe**

## **§ 24**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy o własności lokali, przepisy Kodeksu cywilnego oraz ogólnie przyjęte normy współżycia społecznego.
2. W przypadku naruszenia przez właściciela oraz najemcę lub osoby stale z nim zamieszkujące postanowień zawartych w Regulaminie, Administrator uprawniony jest do pisemnego wystąpienia do właściciela lub najemcy, wzywającego do natychmiastowego zaprzestania stwierdzonych naruszeń.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, a dotyczących procedury windykacji należności reguluje Regulamin Windykacji.
4. Regulamin obowiązuje od dnia ...
5. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu ... r. Uchwałą Nr .../202... Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. ...