

*Załącznik  
do Uchwały Nr 23/2010  
z dnia 23.11.2010r  
właścicieli lokali w nieruchomości  
przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk*

**REGULAMIN  
PORZĄDKU DOMOWEGO  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
PRZY ULICY ADAMA MICKIEWICZA 36VA  
W PUŁTUSKU**

Pułtusk, 2010r.

## Spis treści:

Rozdział I Postanowienia ogólne.....	str. 3
Rozdział II Prawa i obowiązki właściciela i użytkowników lokali .....	str. 4
Rozdział III Bezpieczeństwo przeciwpożarowe.....	str. 7
Rozdział I Przepisy porządkowe.....	str. 9
Rozdział V Przepisy końcowe.....	str.14

## Rozdział I Postanowienia ogólne

### §1

- 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) Postanowienia Regulaminu Porządku Domowego mają na celu ochronę mienia Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Mickiewicza 36VA i jej członków, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki nieruchomości, jej otoczenia oraz określenie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
- 3) Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:
  - a) przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez właścicieli, najemców, podnajemców jego lokalu, lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych gości,
  - b) powiadomienia Zarządu Wspólnoty o wynajęciu lub wdzierżawieniu lokalu ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy,
  - c) zgłoszenie Zarządowi Wspólnoty informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie oraz ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal.
- 4) W przypadku pozostawienia mieszkania bez dozoru na okres przekraczający 14 dni, właściciel lokalu jest zobowiązany do przekazania Zarządowi Wspólnoty telefonu kontaktowego.
- 5) Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.

## **Rozdział II Prawa i obowiązki właścicieli i użytkowników lokali.**

### §2

- 1) Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości wspólnej przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to również do ich obowiązków.
- 2) Współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo korzystania z niej w takim samym zakresie w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
- 3) Współwłaściciele nieruchomości wspólnej są zobowiązani do przestrzegania Regulaminu porządku domowego wprowadzonego uchwałą Wspólnoty.

### §3

#### **Właściciel lokalu jest obowiązany:**

- 1) Przestrzegać przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciw-pożarowych jak również przepisów dot. używania instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej oraz niniejszego regulaminu,
- 2) Utrzymywać zajmowany lokal, a także własne piwnice i miejsca postojowe w pomieszczeniach garażowych we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
- 3) Dokonywać napraw na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy, jak i innych użytkowników mieszkania. W przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu, właściciel zobowiązany jest pokryć koszty usunięcia szkody na pierwsze wezwanie,
- 4) Udostępnić osobie upoważnionej przez Zarząd Wspólnoty wszystkie użytkowane przez siebie lokale i inne pomieszczenia w celu przeprowadzenia przeglądu lub oceny stanu technicznego instalacji, wykonania niezbędnych napraw, modernizacji urządzeń wspólnych lub dokonania kontroli i odczytów wskazań urządzeń pomiarowych.

## §4

- 1) Wszelkie zmiany konstrukcyjne w lokalu powodujące zmiany w układzie funkcjonalnym i standardzie jak również prowadzenie prac naruszających instalacje mogą być dokonywane przez użytkownika lokalu wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty, przy spełnieniu warunków zachowania obowiązujących przepisów prawa. Dotyczy to w szczególności:
  - a) montażu, demontażu bądź wymiany grzejników,
  - b) wyburzeń ścian w lokalu,
  - c) naruszania elementów kanałów wentylacyjnych,
  - d) montażu, demontażu bądź wymiana stolarki okiennej,
  - e) montażu krat okiennych lub rolet antywłamaniowych w jednakowej kolorystyce,
  - f) montażu dodatkowych drzwi wejściowych do lokali,
  - g) zabudowy balkonów, tarasów itp.

Wszelkie zmiany budowlane należy konsultować z Zarządem Wspólnoty.

- 2) Uzyskanie zgody, o której mowa w §4 ust. 1 nie jest wymagane w przypadkach instalowania dodatkowego wyposażenia, lub wykonywania n/w robót w lokalu:
  - a) położenie parkietu – pod warunkiem wykonania niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej,
  - b) montażu mebli wbudowanych (szaf wnękowych, pawlaczy itp.)
  - c) zmiany wanny na brodzik – pod warunkiem wykonania izolacji wodoodpornej ścian i podłogi oraz zachowania dostępu do instalacji kanalizacyjnej (syfonu) pod brodzikiem,
  - d) wymiany instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu – pod warunkiem wykonania jej zgodnie z przepisami prawa oraz przez uprawnioną osobę,
  - e) wymiany urządzeń gazowych – pod warunkiem, że wymiany dokona uprawniona osoba.
  - f) inne czynności niewymienione w Regulaminie, które nie zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców.

## §5

- 1) Zakładanie szyldów, reklam oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty i spełnienia wymogów prawa budowlanego.

- 2) Użytkownik lokalu może na zewnątrz mieszkania zainstalować na swój koszt i ryzyko antenę telewizyjną, radiową, internetową wyłącznie po uprzednim wskazaniu przez Zarząd miejsca i sposobu mocowania anteny oraz prowadzenia kabla.
- 3) Użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić na piśmie Zarząd o rozpoczęciu i zakończeniu prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym.

## §6

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalach innych właścicieli, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii przez upoważnione osoby. Jeżeli osoba ta jest nieobecna w lokalu lub odmawia udostępnienia lokalu, członek Zarządu lub osoba przez niego upoważniona ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lokalu lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, Zarząd Wspólnoty jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.

## Rozdział III – Bezpieczeństwo przeciwpożarowe

### §7

- 1) Zabrania się przechowywania w korytarzach klatek schodowych, piwnicach, balkonach, tarasach i ogródkach przydomowych pojazdów mechanicznych jednośladowych wyposażonych w silniki spalinowe, materiałów łatwopalnych, żrących, dymiących, wybuchowych, cuchnących i innych stanowiących zagrożenie życia i zdrowia dla mieszkańców lub środowiska naturalnego, jak również używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
- 2) Nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami korytarzy klatek schodowych, w tym także korytarzy bocznych, korytarzy piwnic i powierzchni stanowiących drogę ewakuacyjną.
- 3) W przypadku nieprzestrzegania postanowień określonych w §7 ust. 1 i 2 – przedmioty zastawiające korytarze klatek schodowych, boczne i piwniczne lub składowane w pomieszczeniach wspólnego użytku niezgodnie z ich przeznaczeniem, będą przez Zarząd Wspólnoty usuwane, a kosztami obciążeni będą właściciele tych przedmiotów.

### §8

#### **Zabrania się w szczególności:**

- 1) Palenia tytoniu na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic, garażach podziemnych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 2) Użytkowania niesprawnych, niewłaściwie ustawionych bądź podłączonych niezgodnie z przepisami urządzeń elektrycznych i gazowych,
- 3) Wykonywania przez osoby nieposiadające stosownych uprawnień napraw instalacji urządzeń gazowych i elektrycznych,
- 4) Wykonywania niezabezpieczonych instalacji elektrycznych w lokalach, pomieszczeniach wspólnych i użytkowanych przez siebie,
- 5) Montażu gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach hali garażowej oraz prowadzenia tam działalności usługowej i produkcyjnej bez uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty,

- 6) Używania niewłaściwych bezpieczników w tablicach bezpiecznikowych instalacji elektrycznej w użytkowanych lokalach i pomieszczeniach,
- 7) Stosowania materiałów łatwopalnych na osłony punktów świetlnych żarówek,
- 8) Parkowania na ciągach pieszo-jezdnych pojazdów mechanicznych powodując utrudnienie bądź uniemożliwiając przejazd lub dojazd do wejść budynków pojazdów uprzywilejowanych albo prowadzenie akcji ratowniczej, w szczególności gaszenie pożaru,
- 9) Tarasowanie drogi ewakuacyjnej,
- 10) Używanie grilli węglowych, elektrycznych i gazowych na balkonach, tarasach, w ogródkach przydomowych i na innych terenach Wspólnoty np. „patio”.

#### §9

- 1) W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, należy zawiadomić niezwłocznie Zarząd Wspólnoty.
- 2) W razie pożaru każdy, kto zauważył pożar zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Państwową Straż Pożarną (tel. 998) podając: lokalizację pożaru oraz określić – co jest objęte pożarem i skutecznie powiadomić swoich sąsiadów o wystąpieniu zagrożenia.



## Rozdział IV Przepisy porządkowe

### §10

- 1) Właściciele lokali oraz osoby prawa ich reprezentujące tj. członkowie rodzin, domownicy, podnajemcy i osoby zaproszone powinny zachowywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, halach garażowych i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz na terenie zewnętrznym.
- 2) Nieczystości stałe pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników do tego przeznaczonych, usytuowanych w altanie śmietnikowej w taki sposób, aby nie zanieczyszczać najbliższego otoczenia.
- 3) Zabrania się pozostawiania nieczystości z gospodarstw domowych w innych, niż wymienione w §10 ust. 2 miejscach, a w szczególności:
  - a) korytarzach klatek schodowych i piwnicach,
  - b) pomieszczeniach garażowych.
- 4) Użytkownik lokalu jest zobowiązany zlecić, na własny koszt koncesjonowanej firmie wywóz wszelkich odpadów po remoncie użytkowanego przez siebie lokalu (gruz, okna, ościeżnice, drzwi itp.) oraz ponosi odpowiedzialność za wywóz tych odpadów poza teren Wspólnoty. W przypadku porzucenia w/w odpadów przez użytkownika lokalu lub zatrudnioną przez użytkownika lokalu firmę wykonującą remont, bądź wywożącą w/w odpady na terenie Wspólnoty użytkownik zostanie obciążony kosztami ich usunięcia.
- 5) Użytkownik lokalu jest zobowiązany do oddawania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego do odpowiednich punktów recyklingowych lub na własny koszt może zlecić utylizację takiego sprzętu koncesjonowanej firmie.
- 6) Ze względów bezpieczeństwa, nad wszystkimi wejściami do budynku oraz nad przejściami dla pieszych wzdłuż ścian budynku zabrania się:
  - a) montowania skrzynek z kwiatami po zewnętrznych stronach balustrad balkonów,
  - b) umieszczania doniczek i skrzynek z kwiatami na zewnętrznych parapetach okiennych.

- 7) Za prawidłowy montaż i utrzymanie w należyłym stanie technicznym skrzynek, donic z kwiatami itp. montowanych na zewnątrz lokali oraz za właściwe zabezpieczenie przedmiotów przechowywanych na balkonach, tarasach, pełną odpowiedzialność ponoszą użytkownicy i właściciele tych lokali.
- 8) Zabrania się:
  - a) wyrzucania przez okna, z balkonów, tarasów wszelkich odpadów, a w szczególności tłących się papierosów,
  - b) niszczenia wyposażenia placu „patio” i innych elementów zagospodarowania terenu,
  - c) deptania trawników oraz parkowania na nich samochodów,
  - d) samowolnego ingerowania w wygląd terenu przyległego do Wspólnoty, a w szczególności sadzenia drzew i krzewów.

#### §11

- 1) Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
- 2) Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00 dnia następnego.
- 3) Prace szczególnie uciążliwe lub wywołujące nadmierny hałas mogą być wykonywane w lokalach wyłącznie od poniedziałku do soboty od 8:00-20:00.
- 4) Używanie instrumentów muzycznych, odbiorników RTV, kina domowego i odtwarzaczy muzycznych nie może zakłócać spokoju innym użytkownikom lokali mieszkalnych.

#### §12

- 1) Utrzymywanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, jeśli ich właściciele są w stanie zapewnić im właściwą opiekę i przestrzegać postanowień:
  - a) zachowanie środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dołożenie starań, by zwierzęta były jak najmniej uciążliwe dla otoczenia,
  - b) nie pozostawianie zwierząt bez dozoru,
  - c) osoby utrzymujące gady, płazy, ptaki i owady są zobowiązane zabezpieczyć je przez wydstaniem się z pomieszczenia,

- d) zwierzęta egzotyczne mogą być wyprowadzane poza lokal jedynie na uwięzi lub w klatce,
- e) na tereny przeznaczone do wspólnego użytku psy mogą być wyprowadzane wyłącznie na smyczy, a agresywne dodatkowo w kagańcach,
- f) osoby utrzymujące psy i inne zwierzęta domowe mają obowiązek zapewnić spokoju i ciszę użytkownikom innych lokali mieszkalnych,
- g) osoby utrzymujące psy i inne zwierzęta domowe zobowiązane są do posiadania dowodu szczepień ochronnych wymaganych, bądź zażądanych przez odpowiednie służby weterynaryjne.

2) Do obowiązków utrzymujących zwierzęta domowe należy:

- a) sprzątnięcie i usuwanie odchodów pozostawionych przez zwierzęta na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku tj. terenów zielonych, utwardzonych „patio”, ciągów pieszo-jezdnych, chodników itp.
- b) ponadto właściciele zwierząt zobowiązani są do sprawowania nad nimi właściwego nadzoru, tak by nie czyniły szkody i nie uszkadzały elewacji budynku, latarni na „patio” oraz latarni oświetlenia wokół bloku.

3) Zabrania się:

- a) pozostawiania zwierząt na balkonie lub tarasie podczas nieobecności użytkownika lokalu,
- b) zwierzęta pozostawione bez opieki będą przewożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt, a egzotyczne oddawane do ogrodu zoologicznego lub schroniska na koszt właściciela lokalu,
- c) zabrania się dokarmiania ptaków na częściach wspólnych,
- d) zabrania się utrzymywania psów, kotów i innych zwierząt poza lokalami.

### §13

1) Drogi wewnętrzne i zewnętrzne Wspólnoty dzielą się na:

- a) ciągi piesze przeznaczone wyłącznie do ruchu pieszego,
- b) ciągi pieszo-jezdne przeznaczone do ruchu pieszego i kołowego.

2) Na ciągach pieszych zabroniony jest ruch i parkowanie wszelkich pojazdów z wyjątkiem:

- a) pojazdów uprzywilejowanych służb miejskich, pogotowia ratunkowego, pogotowia gazowego, pogotowia wodnego, straży i policji oraz firm wykonujących prace na zlecenie Zarządu,

- b) pojazdów w przypadkach szczególnych, np. przewiezienie chorego,
  - c) rowerów.
- 3) Na ciągach pieszo-jezdnych dopuszcza się parkowanie w miejscach wyłącznie do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych.
  - 4) Kierujący pojazdami powinni szczególną uwagę zwrócić na pieszych poruszających się po ciągach pieszo-jezdnych. A także stosować się do znaków drogowych i tablic zamocowanych na częściach wspólnych budynku.
  - 5) Piesi obowiązani są zachować szczególną ostrożność przy poruszaniu się po ciągach pieszo-jezdnych oraz podporządkować się wszelkim znakom zawartym na tablicach zawieszonych na nieruchomości Wspólnej oraz znakom drogowym na terenie osiedla.
  - 6) Na miejscach parkingowych przynależnych do nieruchomości Wspólnoty zabrania się parkowania samochodów ciężarowych o masie dopuszczalnej powyżej 3,5 tony oraz trwałego blokowania miejsc parkingowych innymi pojazdami. Dotyczy to w szczególności pozostawiania przyczep, niesprawnych samochodów itp.
  - 7) Bezwzględnie zabrania się dokonywania napraw i mycia wszelkich pojazdów mechanicznych na terenie nieruchomości.

#### §14

- 1) Mieszkańcy powinni dbać o otoczenie budynku, a w szczególności o zieleń tak, aby spełniała ona swoje zadanie zdrowotne i estetyczne.
- 2) Mieszkańcy, zajmujący lokale na parterach budynku mogą zakładać ogródki przydomowe. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne w donicach, skrzynkach itp.
- 3) Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest do:
  - a) uzyskania pisemnej zgody od Zarządu na sposób zagospodarowania ogródka przydomowego inny niż w §14 ust. 2,
  - b) utrzymania w dobrym stanie technicznym ogrodzenia,
  - c) usuwania zanieczyszczeń.

- 4) Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
  
- 5) Zobowiązuje się mieszkańców do nieotwierania drzwi klatek schodowych osobom nieznanym. Nie można również udostępniać pilotów bram garażowych, kluczy do klatek, piwnic i innych pomieszczeń osobom trzecim.

## Rozdział V Przepisy końcowe

### §15

- 1) Uwagi, życzenia i skargi mieszkańców na niewłaściwą pracę Zarządu lub nieprzestrzeganie niniejszego Regulaminu można zgłaszać do Zarządu Wspólnoty Ogrody Mickiewicza w formie pisemnej.
- 2) Skargi i uwagi zgłaszane przez mieszkańców powinny być rozpatrzone przez Członków Zarządu, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia w formie pisemnej, w terminie jednego miesiąca.
- 3) Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia w lokalach i innych pomieszczeniach zajmowanych przez lokatorów należy do poszkodowanych. Zarząd Wspólnoty nie ponosi odpowiedzialności za kradzież lub zniszczenie mienia przechowywanego w lokalach, piwnicach, miejscach garażowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
- 4) W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Wspólnoty może stosować upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd może kierować wnioski do właściwych organów porządku publicznego.
- 5) Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
- 6) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. O własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

### §16

Niniejszy Regulamin Porządku Domowego został przyjęty w dniu 23.11.2010r. uchwałą nr 23/2010 właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk, zgodnie z postanowieniem statutu.