

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/ 200...
z dnia
Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości
przy ul. w Koszalinie

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. nr w Koszalinie, 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:
 - 1) zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania,
 - 2) przestrzeganie Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości,
 - 3) zgłoszenie na piśmie Zarządowi Wspólnoty lub Zarządcy zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie oraz ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal,
 - 4) powiadomienie na piśmie Zarządu Wspólnoty lub Zarządcy o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu ze wskazaniem osoby najemcy lub dzierżawcy.
3. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty lub Zarządcę 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.

§ 2

Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zgłosić je natychmiast dyżurującemu w pogotowiu technicznym oraz Zarządowi Wspólnoty lub Zarządcy, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
3. W przypadkach koniecznych właściciel albo najemca lub dzierżawca obowiązany jest udostępnić swój lokal służbom remontowym w celu przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii urządzeń wspólnych.
4. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
6. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.
7. Mieszkańcy, którzy w lokalu znajdującym się w nieruchomości prowadzą działalność gospodarczą mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym z Zarządem lub Zarządcą, który określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia.

8. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.

§ 3

Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o nieruchomość zobowiązani są do wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00 i w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkownikom innych lokali (należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu itp.).
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w dni powszednie w godzinach od 8:00 do 20:00.
4. Nie należy wykonywać prac remontowych w lokalach w godzinach od 20:00 do 8:00.
5. 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, między innymi do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie nieruchomości oraz do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach. Zabrania się karmienia ptaków na parapetach okien i na balkonach.
6. Balkony powinny być utrzymane w czystości (należy usuwać śmieci, a w zimie śnieg i lód z balkonów, tarasów i pomieszczeń przynależnych do lokali), a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Zabrania się umieszczania na balkonach zasłon, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach.
7. W pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, korytarzach i na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
8. Pomieszczenia wspólne (piwnice, strychy) należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
9. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności produkcyjnej lub usługowej bez uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty lub Zarządcą.
10. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów i klatek schodowych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśliby fakt taki miał miejsce z powodu przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie Zarządu Wspólnoty, któregośkolwiek z członków tego Zarządu lub zarządcy/administradora. Nie zastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła ciąg komunikacyjny.
11. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Niezgodne z przepisami ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione.
12. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
13. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
14. Zabrania się palenia tytoniu (w tym papierosów) w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach i na klatkach schodowych oraz w piwnicach.
15. Śmieci należy wrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych w ostonie śmietnikowej.
16. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządem Wspólnoty lub Zarządcą.
17. Zabrania się:
 - 1) zanieczyszczania wspólnych części nieruchomości, pisania i drapania na ścianach budynku, uszkodzenia koszy na śmieci i urządzeń zabawowych dla dzieci oraz niszczenia zieleni,

- 2) malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynku jak również wieszania na nich i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty lub Zarządcy.
18. 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.
19. Zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania domofonem drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, w tym domokrążcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.
20. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu przez właściciela lokalu lub osobę reprezentującą jego prawa - Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do działania zgodnie z art. 16 Ustawy o własności lokali

§ 4

Do spraw nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy:

1. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz.903/,
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego / Dz. U. Nr 71, poz. 733 /,
3. Ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska / tekst jednolity: Dz. U. z 1994 r. Nr 49, poz. 196 z późniejszymi zmianami/,
4. Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 1996 r. Nr132, poz. 622 z późniejszymi zmianami/.

Zarząd Wspólnoty i Zarządca zwracają się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego Regulaminu przyjętego przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej na zebraniu w dniu uchwałą nr / 200...

**ZARZĄD
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**

.....