

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

STRAMKOWSKIEJ 4 W OLSZTYNIE

Postanowienia ogólne

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, jak i pozostałych mieszkańców – najemców i podnajemców oraz członków gospodarstw domowych właścicieli lokali bądź innych osób korzystających z lokali.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania – zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą. Właściciel ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem oraz do powiadomienia Zarządu Wspólnoty (Administracji) o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu oraz kim są dzierżawcy lub najemcy.
3. Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarząd Wspólnoty (Administrację) o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu a w szczególności o zmianach własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zgłosić je natychmiast do odpowiednich służb takich jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja oraz Zarząd Wspólnoty (Administrację).
3. W przypadkach koniecznych właściciel lokalu, najemca lub dzierżawca albo inna osoba korzystająca z lokalu za ich zgodą zobowiązana jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
4. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy.
5. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. W godzinach od 2200 do 600 nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen, prowadzić prac remontowych, chyba że jest to niezbędne w celu usunięcia awarii, która zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia albo może spowodować znaczne straty materialne.

3. 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-porządkowych i epidemiologicznych, między innymi do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji oraz do wyprowadzania psów wyłącznie na smyczy. Zabrania się karmienia ptaków na parapetach i balkonach.
4. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
5. W piwnicach, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
6. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a w szczególności przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
7. Nie zostawiać zapalonego światła w piwnicach i na korytarzach.
8. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności gospodarczej bez uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty (Administracją).
9. Nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami ciągów komunikacyjnych (korytarzy, klatek schodowych). Jeżeli jednak jest to konieczne ze względu na prace remontowe w lokalu, to przez czas nie dłuższy niż 7 dni i przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie Zarządu Wspólnoty (Administracji). Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów przez Zarząd Wspólnoty (Administrację) na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
10. Śmieci należy segregować i wrzucać do właściwych pojemników umieszczonych na podwórzu w osłonach śmietnikowych. Nie wolno zostawiać śmieci obok przeznaczonych na nie pojemników. Duże opakowania (np. kartony, plastik) przed wrzuceniem do właściwego kontenera należy najpierw zgnieść. Odpadów domowych nie należy wyrzucać do koszy zamontowanych przed klatkami schodowymi ani też pozostawiać ich w innych miejscach np. na skrzynkach pocztowych. Wynosząc śmieci z domu należy zwracać uwagę aby nie rozsypywały się one na klatce schodowej lub chodniku. W przypadku rozsypania lub wycieku z wynoszonych odpadów – należy niezwłocznie sprzątnąć to we własnym zakresie.
11. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu po uprzednim osobistym uzgodnieniu tego faktu z firmą odbierającą nieczystości. Odbiór odpadów wielkogabarytowych i innych (meble, elektronika, choinki) odbywa się nieodpłatnie również po uprzednim zgłoszeniu.
12. Zabrania się zakłócania spokoju mieszkańców i innych użytkowników części wspólnych budynku oraz posesji.
13. **Części wspólne budynku i posesji powinny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem. Art. 12.1. Ustawy o własności lokali: „Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem”. Brama wjazdowa przeznaczona jest do ruchu pojazdów a do**

ruchu pieszego przeznaczona jest furтка, korytarze piwnicy nie są przeznaczone do przechowywania żadnych przedmiotów. Na klatkę schodową nie należy wystawiać butów, śmieci itp.

14. Zabrania się:

- zanieczyszczać wspólne części budynku i posesję,
- pisać, drapać, malować na ścianach pomieszczeń wspólnych i na ścianach zewnętrznych budynku,
- wieszać i przybijać tablice lub przedmioty bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty (Administracji),
- uszkadzać kosze na śmieci i inne urządzenia, niszczyć zieleni i grać w piłkę nożną na terenie posesji oraz używać do zabawy (przez dzieci) bramy wjazdowej.

15. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do poprzednich punktów regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci na terenie posesji odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

16. Prosi się o nie otwieranie drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym.

Przepisy porządkowe dot. parkingu

1. Na terenie parkingu obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym.
2. Korzystanie z części wspólnej posesji (parkingu) ma się odbywać w zgodzie z art. 206 k.c. (o współwłasności) **„Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli”** oraz zgodnie z art. 12.1. Ustawy o własności lokali **„Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem”**.
3. Zgodnie z ww. przepisami prawa plac manewrowy pomiędzy garażami a miejscami postojowymi nie jest przeznaczony do parkowania pojazdów a wszystkie miejsca postojowe nie są przypisane do lokali i należy je zajmować sukcesywnie w kolejności przybycia na posesję.
4. Plac manewrowy na parkingu stanowi drogę dojazdową i ewakuacyjną dla służb ratunkowych. Zgodnie z przepisami ppoż. nie wolno zastawiać tej drogi i parkować na niej pojazdów.
5. W przypadku braku miejsca do parkowania na terenie posesji właściciele pojazdów zobowiązani są do ich parkowania poza jej terenem.
6. Ze względu na niewystarczającą ilość miejsc postojowych na terenie posesji ustala się możliwość parkowania na części wspólnej tylko jednego pojazdu przypadającego na jeden lokal. Prawo to nie jest zbywalne i nie można go przejmować lub odstępować na korzyść innego lokalu w drodze porozumienia między właścicielami lokali.
7. Zgodnie z art. 49.2. ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, zabrania się postoju:

- 1) w miejscu utrudniającym wjazd lub wyjazd, w szczególności do i z bramy, garażu, parkingu lub wnęki postojowej;
 - 2) w miejscu utrudniającym dostęp do innego prawidłowo zaparkowanego pojazdu lub wyjazd tego pojazdu.
8. Zastawianie innych pojazdów będzie traktowane jako rażące wykroczenie przeciwko obowiązującemu porządkowi polegające na uniemożliwieniu korzystania z nieruchomości wspólnej przez pozostałych właścicieli określone w art. 16.1. ustawy o własności lokali.
9. Zabrania się trwałego parkowania na terenie posesji samochodów ciężarowych, dostawczych, pojazdów specjalnych oraz pojazdów, których stan wskazuje na to że nie są używane.
10. Zgodnie z art. 60.2. ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, zabrania się kierującemu:
- 1) oddalania się od pojazdu, gdy silnik jest w ruchu;
 - 2) używania pojazdu w sposób powodujący uciążliwość związane z nadmierną emisją spalin do środowiska lub nadmiernym hałasem;
 - 3) pozostawiania pracującego silnika podczas postoju na obszarze zabudowanym; nie dotyczy to pojazdu wykonującego czynności na drodze.

Zarząd zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego regulaminu przyjętego przez właścicieli lokali uchwałą nr xx /2025 i jednocześnie informuje, że uporczywe uchylanie się od przestrzegania regulaminu (przez właściciela lub innych użytkowników jego lokalu) może spowodować daleko idące konsekwencje, łącznie z wystąpieniem do sądu o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu na podstawie art. 16.1. ustawy o własności lokali.

Zarząd Wspólnoty