Załącznik do uchwały nr 1/11/2019 z dnia 03.12.2019r.

Wspólnoty Mieszkaniowej Boenigka 21, 23, 25 w Olsztynie

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**

**Wspólnoty Mieszkaniowej Boenigka 21, 23, 25 w Olsztynie**

**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, zwani dalej mieszkańcami.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:
3. Zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania – zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu
4. Przestrzeganie Regulaminu przez najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych gości.

**§ 2**

Obowiązki mieszkańców:

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić nieruchomość przed dewastacją.
2. W przypadku awarii lub nagłych przypadków niesprawności technicznych instalacji należy zgłosić je natychmiast do Pogotowia Technicznego z którym Wspólnota ma podpisaną umowę, administratorowi, a także w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp. Wykaz telefonów alarmowych znajduje się na tablicy informacyjnej.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w części wspólnej nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Wspólnoty – pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania w należytym stanie technicznym i sanitarnym zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych.
5. Mieszkańcy planujący przeprowadzenie remontu w mieszkaniu, powinni o tym fakcie poinformować na piśmie Administratora lub Zarząd Wspólnoty, a w przypadku ingerencji w części wspólne, zmianę sposobu użytkowania części lub całości lokalu, zmiany w układzie ścian wewnętrznych w tym ścian konstrukcyjnych, uzyskać odpowiednią zgodę Zarządu Wspólnoty lub w przypadkach przewidzianych prawem zgodę właściwego organu.
6. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu Wspólnoty lub Administratora nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń. Ingerencja w nieruchomość wspólną związana np. z montażem instalacji czy urządzeń (np. banery, anteny, urządzenia klimatyzacyjne itp. ) na dachu bądź elewacji budynku jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymaga uzyskania zgody w postaci uchwały Wspólnoty.
7. Mieszkaniec zobowiązany jest do umożliwienia wstępu do lokalu oraz zajmowanych pomieszczeń służbom technicznym lub pracownikom firm realizujących prace na zlecenie Wspólnoty w celu wykonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz wykonania przeglądów okresowych budynków i instalacji.
8. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością przeznaczone są tablice informacyjne na klatkach schodowych, a w wyjątkowych sytuacjach pilne ogłoszenia mogą zostać umieszczone na drzwiach wejściowych do budynku.

**Przepisy porządkowe**

**§ 3**

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić odpoczynek i sen użytkowników innych lokali, prowadzić głośnych prac remontowych lub w inny sposób powodować hałas mogący ten odpoczynek zakłócić.
3. Utrzymujący zwierzęta domowe są zobowiązani do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dołożenia starań, aby zwierzęta te były jak najmniej uciążliwe dla otoczenia oraz nie zakłócały spokoju innym użytkownikom nieruchomości.
4. Na tereny przeznaczone do wspólnego lub publicznego użytku psy mogą być wyprowadzane tylko na smyczy, a agresywne ponadto w kagańcach. Zwolnienie psa ze smyczy jest dozwolone tylko w miejscach mało uczęszczanych i pod warunkiem, że pies ma kaganiec, a jego właściciel (opiekun) ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem.
5. Utrzymujący psy, koty i inne zwierzęta domowe są zobowiązani do posiadania dowodu szczepień ochronnych wymaganych bądź zarządzanych przez odpowiednie służby weterynaryjne.
6. Do obowiązków utrzymujących zwierzęta domowe należy sprzątanie i usuwanie odchodów pozostawionych przez te zwierzęta:
7. Na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku w obrębie budynku, a także w miejscach publicznych
8. Na chodnikach, alejkach, trawnikach i w innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku, a także w miejscach publicznych.

Zgodnie z art. 4 ustawy z 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, każda osoba wyprowadzająca zwierzę domowe na spacer jest zobowiązana do ochrony terenów przeznaczonych do wspólnego użytku przed zanieczyszczeniami, na przykład psimi odchodami. Nieprzestrzeganie przepisu grozi otrzymaniem mandatu w wysokości do 500 złotych. Jedynie osoby niepełnosprawne oraz opiekunowie psów będących w służbie policji są zwolnione z tego obowiązku.

1. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie zalewała niższych balkonów i okien, jak również nie zanieczyszczała elewacji budynku.
2. W pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do ochrony przed zniszczeniem lub uszkodzeniem urządzeń znajdujących się w ich piwnicach, takich jak: rury, zawory wodociągowe i centralnego ogrzewania, rury kanalizacyjne. Właściciel lokalu jest zobowiązany umożliwić dostęp do tych urządzeń w celu konserwacji lub usunięcia awarii.
4. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, powinno przestrzegać się przepisów p.poż.
5. Odpady należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych w i przy śmietnikach zewnętrznych. Wyrzucane odpady podlegają segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zabrania się pozostawiania worków z odpadami na klatce schodowej.
6. Zabrania się składowania w częściach wspólnych budynku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia ogólnego użytku), na terenie nieruchomości oraz w śmietnikach zewnętrznych i w ich otoczeniu, odpadów takich jak:
7. Odpady poremontowe, takie jak: zdemontowane okna, drzwi, ościeżnice, deski, płyty, panele podłogowe, listwy, zdemontowana armatura sanitarna (muszle ustępowe, umywalki, zlewy, wanny, kabiny prysznicowe itp.), okładziny ścienne i sufitowe, płyty gipsowo-kartonowe, profile stelaży, płytki, gruz budowalny, opakowania po farbach, klejach itp.
8. Odpady w postaci zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, RTV i AGD
9. Odpady inne, nie podlegające segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami np. opony, części samochodowe, siatki i elementy metalowe, donice ceramiczne i plastikowe, itp.
10. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont i wytwarzający przy tym odpady poremontowe w dużej ilości, powinien we własnym zakresie zamówić u podmiotów do tego uprawnionych pojemnik na odpady budowlane, do którego należy wrzucać wszystkie odpady poremontowe. Pojemnik powinien zostać umieszczony w miejscu nie przeszkadzającym innym użytkownikom nieruchomości, przy śmietniku, a po jego odbiorze teren powinien zostać uprzątnięty. Obowiązek ten leży po stronie użytkownika lokalu przeprowadzającego remont.
11. Obowiązek wywozu odpadów o których mowa w ust. 12 spoczywa na poszczególnych mieszkańcach, przy czym każdy mieszkaniec może je oddać bezpłatnie do wyznaczonego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
12. Odpady wielkogabarytowe takie jak: szafki, wersalki, stoły, krzesła, fotele, inne meble itp. mogą zostać umieszczone przy śmietniku, skąd zostaną odebrane przez uprawniony podmiot zajmujący się odbiorem odpadów wielkogabarytowych, zgodnie z obowiązującym na terenie Gminy Olsztyn regulaminem i w terminach określonych w harmonogramie. Elementy powyższe powinny zostać wystawione w przededniu lub w dniu odbioru odpadów w celu zapewnienia ładu i porządku na terenie nieruchomości.
13. Zabrania się:
14. Zanieczyszczania części wspólnych budynków i nieruchomości, pisania, rysowania na ścianach budynków i niszczenia zieleni,
15. Malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynków oraz wieszania i przybijania tablic lub innych przedmiotów i instalacji bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty,
16. Wykonywania robót wpływających na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku, jak np. zakładanie krat, montowanie zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych, zmiana kolorystyki balkonów itp. bez zgody Zarządu Wspólnoty lub Wspólnoty w postaci stosownej uchwały,,
17. Dokarmiania ptaków poprzez wykładanie pokarmu bezpośrednio na parapety lub balkony, a także na tereny zielone,
18. Wyrzucania z balkonów i przez okna śmieci, resztek jedzenia, niedopałków itp.
19. Trwałego i systematycznego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub specjalnych oraz pojazdów niestanowiących własność mieszkańców nieruchomości Boenigka 21, 23, 25,
20. Pozostawiania na terenie nieruchomości wraków samochodowych, samochodów uszkodzonych oraz z wyciekającymi płynami, a także pojazdów nieposiadających ważnej polisy od odpowiedzialności cywilnej.

Zanieczyszczenie drogi jest wykroczeniem, za które grozi kara grzywny do 1500 złotych albo kara nagany. Ponadto policja może zatrzymać kierowcy dowód rejestracyjny, a właściciel pojazdu może być zobowiązany do kosztownego przywrócenia uszkodzonej nawierzchni do stanu pierwotnego.

1. Parkowania pojazdów motocyklowych i samochodowych na trawnikach, na chodnikach w sposób uniemożliwiający swobodne przejście pieszym, w sposób utrudniający dostęp do nieruchomości dla innych użytkowników,
2. Zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenia w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej,
3. Zastawiania ciągów komunikacyjnych i dróg ewakuacyjnych,
4. Pozostawiania w korytarzach piwnicznych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku nie przeznaczonych do takiego celu: mebli, drzwi, płyt, rowerów, sprzętu sportowego itp.
5. Palenia papierosów w częściach wspólnych budynku, a w szczególności na korytarzach, na klatkach schodowych,
6. Mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
7. Za dzieci bawiące się na terenie nieruchomości, a w szczególności na placu zabaw oraz ich bezpieczeństwo odpowiadają rodzice.
8. 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.