

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ METRUM

§ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin porządku domowego określa zasady współżycia, prawa i obowiązki wszystkich osób i podmiotów
gospodarczych korzystających z zasobów i infrastruktury Wspólnoty Mieszkaniowej METRUM w Warszawie.
2. Lokale mieszkalne, użytkowe i garażowe winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Ilekroć w niniejszym regulaminie porządku domowego jest mowa o:
 - a) WSPÓLNOCIE - należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową Metrum w Warszawie przy Al. KEN 83
 - b) REGULAMINIE - należy przez to rozumieć regulamin porządku domowego Wspólnoty
 - c) WŁAŚCICIELU - należy przez to rozumieć osoby fizyczne i podmioty gospodarcze dysponujące prawem własności do nieruchomości położonych w granicach Wspólnoty
 - d) ZARZĄDZIE - należy przez to rozumieć prawnie funkcjonujący Zarząd Wspólnoty
 - e) ZARZĄDCY - należy przez to rozumieć prawnie funkcjonujący podmiot lub osobę wykonującą obowiązki administrowania nieruchomością wspólną w oparciu o umowę zawartą ze Wspólnotą
 - f) OCHRONIE - należy przez to rozumieć osoby wykonujące prace lub usługi ochrony osób i mienia na rzecz Wspólnoty w ramach zawartych umów
 - g) OSOBACH PRZEBYWAJĄCYCH NA TERENIE WSPÓLNOTY ZA ZGODĄ WŁAŚCICIELA - należy przez to rozumieć wszystkie osoby, którym Właściciel umożliwił dostęp do części wspólnych budynku

§ 2. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu zobowiązani są Właściciele oraz Osoby przebywające na terenie wspólnoty za zgodą Właściciela lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Właściciel ma obowiązek zapoznać z postanowieniami Regulaminu wszystkie Osoby przebywające na terenie wspólnoty za jego zgodą oraz dopilnować aby Regulamin był przestrzegany.
3. Właściciel lokalu ponosi całkowitą odpowiedzialność w tym prawną i materialną, za zachowanie, wyrządzone szkody i nieprzestrzeganie Regulaminu przez siebie.
4. Właściciel lokalu ma obowiązki :
 - a) powiadamiania Zarządu o każdorazowej zmianie przeznaczenia lokalu,
 - b) powiadamiania Zarządu o zmianach w prawie własności, oraz zmianach ilości osób przebywających stale w jego lokalu,
 - c) podania Zarządowi (Zarządcy) swojego lub pełnomocnika aktualnego adresu do korespondencji i aktualnego numeru telefonu kontaktowego. Właściciel, który nie zawiadomił Zarządcy o swoim adresie lub zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
5. Zawiadomienia, o których mowa w punkcie 4 winny mieć miejsce niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie siedmiu dni kalendarzowych po zaistnieniu wymienionych okoliczności.
6. Terminowe regulowanie zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej jest podstawowym obowiązkiem właściciela. Zwłoka w uiszczaniu tych płatności będzie pociągać za sobą obligatoryjne naliczanie ustawowych odsetek.
7. Pozostałe obowiązki Właścicieli określa Ustawa o własności lokali.

§ 3. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I OSÓB PRZEBYWAJĄCYCH NA TERENIE WSPÓLNOTY ZA ZGODĄ WŁAŚCIELA

1. Właściciele i Osoby przebywające za zgodą Właściciela na terenie Wspólnoty zobowiązane są:

- a) dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić go przed dewastacją,
 - b) utrzymywać zamieszkiwany lub używany przez siebie lokal oraz pomieszczenia do niego przynależne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - c) zgłaszać wszelkie awarie oraz inne zdarzenia losowe powstałe w częściach wspólnych nieruchomości Zarządcy i Ochronie lub odpowiednim służbom technicznym, służbom publicznym, takim jak: policja, straż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, gazowe, energetyczne w możliwie najkrótszym czasie, nie dopuszczając do zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia, życia lub do powiększenia uszkodzeń i zniszczeń,
 - d) do pisemnego zgłoszenia Zarządowi (Zarządcy) wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości wspólnej z ich winy oraz ustalenia terminu i sposobu naprawy szkody, niezwłocznie po zaistnieniu szkody (za szkody wyrządzone przez nieletnich na terenie nieruchomości odpowiadają materialnie i prawnie ich rodzice lub opiekunowie),
 - e) do niezwłocznego podjęcia czynności zmierzających do naprawienia i usunięcia szkody, o której mowa w punkcie d).
2. W przypadku, gdy Właściciel nie podejmie czynności, o których mowa w punktach 1d) i 1e) lub wyrazi pisemną zgodę na naprawę szkody przez Zarząd, zobowiązany jest on do pokrycia kosztów usunięcia szkody w terminie 14 dni od daty wystawienia rachunku przez Wspólnotę.

W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalach innych Właścicieli, Właściciel lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są zobowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarząd ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa - Zarząd jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 4. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA

1. Nad zapewnieniem spokoju i bezpieczeństwa osób przebywających w budynku czuwa Ochrona. Ochrona ma charakter prewencyjno-odstraszający.
Ochronie należy niezwłocznie zgłaszać:
 - wszystkie nieprawidłowości i sytuacje naruszające przepisy niniejszego Regulaminu,
 - zauważone działania przestępcze lub wykroczenia przeciwko mieniu wspólnemu oraz mieniu i zdrowiu innych mieszkańców.
2. Każda osoba posiadająca kartę elektroniczną do otwierania bram garażowych ma prawo wjazdu do garaży.
3. Osoby pozostawiające samochody na terenie budynku:
 - nie powinny zostawiać w nich wartościowych przedmiotów,
 - powinny zabezpieczyć pojazd poprzez zamknięcie, włączenie blokad oraz istniejącego systemu alarmowego.
4. Samochody powinny być zaparkowane wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, nie blokując dróg ewakuacyjnych, wyjazdowych oraz innych miejsc parkingowych, a także nie blokując dostępu do komory śmietnikowej i dojść do klatek schodowych (tak na zewnątrz jak i w lokalach garażowych).
5. Właściciele oraz Osoby przebywające na terenie Wspólnoty za zgodą Właściciela, które wchodzi/wychodzą z terenu budynku zobowiązane są do zamknięcia za sobą drzwi do klatek schodowych. Na Właścicielu spoczywa obowiązek dopilnowania aby ekipy remontowe, dostawcy (np. mebli, sprzętu itp.) nie pozostawiali otwartych drzwi wejściowych do klatek schodowych bez nadzoru, również w czasie rozładunku i innych prac wymagających ciągłego dostępu do klatki (np. wnoszenie mebli).
6. Właściciele oraz Osoby przebywające na terenie Wspólnoty za zgodą Właściciela poprzez system video-domofonów sami decydują o wpuszczaniu lub nie wpuszczaniu danej osoby na klatkę schodową budynku. Zabrania się otwierania drzwi klatek schodowych video domofonem lub wpuszczania na klatki osób nieznanych, domokrądców, akwizytorów, osób oferujących usługi mieszkańcom bez stosownej

zgody Zarządu.

7. Zabrania się udostępniania kodów wejściowych, kart magnetycznych osobom postronnym. Właściciele oraz Osoby przebywające na terenie Wspólnoty za zgodą Właściciela zobowiązani są do:
 - a) posługiwania się kodem wejściowym do budynku w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nim przez osoby trzecie (np. poprzez podejrzenie),
 - b) zwrócenie szczególnej uwagi na osoby nieznane, które usiłują wejść na teren budynku wraz z Właścicielem lub Osobą przebywającą na terenie Wspólnoty za zgodą Właściciela.
8. Zabrania się przechowywania rzeczy i środków łatwopalnych, wybuchowych, cuchnących, ciekących, szkodliwych dla zdrowia, gazu w butlach itp. w piwnicach, lokalach garażowych, na korytarzach i balkonach.
9. Pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
10. Zabrania się palenia tytoniu w częściach wspólnych budynku; klatkach schodowych, przejściach, schodach, windach, w garażach i in.
11. Niedopuszczalne jest używanie różni, grilla itp. na terenie nieruchomości w szczególności na balkonach oraz na patio.
12. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów i klatek schodowych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami utrudniającymi poruszanie się i ewakuację w przypadku zagrożenia, a jeśli fakt taki miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie Zarządcy. Niestosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez Zarządcę tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
13. Zabrania się czasowego parkowania pojazdów w miejscach do tego nie przeznaczonych, a w szczególności tarasujących dojazd do śmietnika, stacji trafo, blokowania wjazdów/wyjazdów do garaży, klatek schodowych.

§ 5. PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Właściciele oraz Osoby przebywające na terenie Wspólnoty za zgodą Właściciela zobowiązane są do troski o wspólne mienie i dbałości o kształtowanie dobrosąsiedzkiej współpracy i poczucia bezpieczeństwa.
2. Cisza nocna obowiązuje w godz. od 22.00 do 6.00. W godzinach tych zabrania się używania urządzeń zakłócających ciszę oraz powodowania w jakikolwiek sposób hałasu i zakłócania spokoju innych mieszkańców.
3. (wykreślony)
4. Ewentualne odłączenie dopływu wody lub energii cieplnej do innych (niż remontowany) lokali wymaga pisemnej zgody Zarządcy.
5. Usuwanie gruzu i odpadów budowlanych po remoncie dokonuje Właściciel na własny koszt i we własnym zakresie.
6. Zabrania się naprawiania i prac przy instalacji elektrycznej osobom nieuprawnionym oraz samodzielnego naprawiania i prac przy instalacji wodnej i c. o. w częściach wspólnych.
7. Zabrania się, w szczególności:
 - a) zanieczyszczania części wspólnych nieruchomości:
 - śmieci i odpadki należy wrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych w pomieszczeniu śmietnika w zawiązanych workach, natomiast puste kartony i pudła wkładać do pojemników w formie rozłożonej, w przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, chodnikach wynoszący obowiązek jest usunąć zanieczyszczenie,
 - wchodząc do budynku należy dokładnie oczyścić obuwie ze śniegu, błota i piachu na wycieraczkach zapobiegając roznoszeniu nieczystości po budynku, dotyczy to również rowerów i wózków wprowadzanych do budynku,
 - b) wyrzucania worków ze śmieciami do pomocniczych koszy znajdujących się na terenie osiedla,
 - c) zanieczyszczania, dewastowania i niszczenia zieleni, terenów rekreacyjnych i placu zabaw, ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku oraz innych elementów stanowiących części wspólne (w szczególności pisanie, drapanie, rysowanie, malowanie),

- d) niszczenia maszyn, urządzeń, narzędzi i wyposażenia technicznego stanowiących własność wspólną oraz wykorzystywania urządzeń i infrastruktury Wspólnoty niezgodnie z jej przeznaczeniem,
 - e) palenia tytoniu na klatkach schodowych i w windach,
 - f) odprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących uniemożliwiać odpływ ścieków,
 - g) karmienia ptaków na parapetach oraz balkonach,
 - h) umieszczania jakichkolwiek przedmiotów na zewnętrznej stronie otworów okiennych - parapetach
8. Balkony, powinny być utrzymane w czystości i zadbane, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach muszą być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Właściciele ogródków zobowiązani są do utrzymania porządku i estetyki w ogródkach, w szczególności do dbania o trawniki.
9. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w sposób zabezpieczający elewacje i okna budynku przed przeciekami i zabrudzeniami.
10. Wózkównie przeznaczone są do przechowywania w nich wózków dla dzieci, rowerów i sanek.
11. Po opuszczeniu pomieszczenia piwnicznego należy wyłączyć oświetlenie w komórce lokatorskiej oraz w całym ciągu komunikacyjnym prowadzącym do piwnicy.

§ 6. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE POSIADACZY PSÓW I INNYCH ZWIERZĄT DOMOWYCH

1. Psy i zwierzęta domowe trzymane przez mieszkańców osiedla nie mogą powodować zagrożenia życia lub zdrowia ludzi bądź innych zwierząt oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze psów i zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarnych i epidemiologicznych m.in. do niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji oraz do wyprowadzania psów na smyczy, a psów agresywnych w kagańcu. Zwierzę musi być prowadzone w sposób zapewniający sprawowanie nad nim kontroli.
2. Kategorycznie zabrania się wyprowadzania zwierząt na patio. Wymiana piasku w piaskownicy dla dzieci, odbywać się będzie na koszt Właściciela zwierzęcia, które zanieczyściło teren patio.
3. Właściciele oraz Osoby przebywające na terenie Wspólnoty za zgodą Właściciela zobowiązani są do niedopuszczania aby ich zwierzęta załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne w pobliżu wejścia do klatek schodowych (murki, ławki, chodnik przynależący do nieruchomości etc.).

§ 7. PRZEPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA LOKALI GARAŻOWYCH

1. Uprawnionymi do użytkowania miejsc postojowych w lokalach garażowych są Właściciele oraz Osoby przebywające na terenie Wspólnoty za zgodą Właściciela.
2. Właściciele i użytkownicy miejsc garażowych zobowiązani są dbać o swoje miejsce postojowe i jego otoczenie chroniąc je przed dewastacją i zaśmiecaniem.
3. W przypadku jakiegokolwiek awarii (w szczególności awarii napędu bram wjazdowych) oraz nagłych wypadków, zauważonych zniszczeń, nieprawidłowości czy dewastacji należy fakty te zgłosić niezwłocznie Zarządcy i Ochronie, a w razie potrzeby powiadomić odpowiednie służby tj. policję, straż pożarną, pogotowie ratunkowe.
4. Właściciel miejsca postojowego zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zarządu (Zarządcy) o sprzedaży swojego miejsca postojowego, ze wskazaniem osoby nabywcy.
5. Na terenie garaży obowiązują przepisy kodeksu drogowego.
6. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe lub wyjeździe z lokali garażowych (bramy garażowej). Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie nieruchomości obciążają właściciela pojazdu, który szkodę spowodował.
7. Zabrania się w szczególności:
 - a) mechanicznego blokowania przycisków oświetleniowych,
 - b) ustawiania pojazdów na terenie garaży niezgodnie z przepisami i w miejscach do tego nie wyznaczonych, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się innym pojazdom,
 - c) parkowania więcej niż jednego samochodu na jednym miejscu postojowym - parkowane pojazdy w sposób niedozwolony i nieuprawniony będą usuwane na koszt właściciela pojazdu.

d) przelewania paliwa oraz napełniania zbiorników pojazdów.

§ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku naruszania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd może stosować pisemne upomnienie.
2. Zarządca i Ochrona są uprawnieni do powiadamiania właściwych organów porządkowych, które na podstawie kodeksu wykroczeń upoważnione są do nakładania kary grzywny, aresztu lub ograniczenia wolności.
3. Wszelkie skargi i wnioski dotyczące funkcjonowania Wspólnoty oraz części wspólnych nieruchomości należy zgłaszać Zarządcy.
4. Dni i godziny obecności Zarządcy, kontakt telefoniczny do Zarządcy oraz telefony kontaktowe do osób zajmujących się konserwacją sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowniczych i elektrycznych na terenie Wspólnoty zamieszczone są na tablicach ogłoszeń.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają postanowienia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej Metrum, Ustawy o własności lokali oraz innych przepisów prawa.

Powyższy Regulamin wchodzi w życie na mocy Uchwały Wspólnoty, z dniem jej ogłoszenia, z wyłączeniem powołania się na Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej Metrum w punkcie 6, do momentu uchwalenia tego regulaminu.