Regulamin Administracyjny (Porządku Domowego) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Morenowe Wzgórze 12, 14, 16, 18, 20 w Gdańsku

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa prawa i obowiązki Właścicieli lokali i osób reprezentujących ich prawa w nieruchomości.
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu zapewnienie czystości i porządku w częściach wspólnych oraz otoczeniu nieruchomości, jak również ochronę mienia i praw mieszkańców.
3. Właściciele lokali i osoby ich prawa reprezentujące są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień Regulaminu przez wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące oraz osoby odwiedzające.
4. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu i odpowiadają za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez ich podopiecznych.

II. Właściciele lokali i osoby reprezentujące ich prawa zobowiązani są:

1. Utrzymywać swoje lokale i pomieszczenia do nich przynależne w należytym stanie technicznym i sanitarno – porządkowym, a w szczególności:
   a. wykonywać bieżące konserwacje oraz naprawy lokali i urządzeń w nich zamontowanych,
   b. użytkować lokal zgodnie z zasadami zawartymi w instrukcji użytkowania lokalu,
   c. nieczystości stałe z lokali wynosić wyłącznie do pojemników ustawionych w miejscu wyznaczonym – w przypadku ich przepełnienia, nieczystości należy pozostawiać obok, **wyłącznie w workach z tworzywa sztucznego**.
2. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją elementy nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania (klatki schodowe, korytarze, kosze na śmieci, otoczenie budynku, w tym także trawniki i inne tereny zielone, itp.).
3. Powiadomić ochronę budynku, administratora oraz odpowiednie służby (straż pożarną, pogotowie techniczne, straż miejską, policję) w wypadku zauważenia na terenie nieruchomości pożaru, awarii, kradzieży, włamania, rozboju, uszkodzenia lub dewastacji mienia itp.; telefony alarmowe wywieszone są na tablicach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych.
4. Utrzymywanie w lokalu w okresie grzewczym temperatury nie niższej niż 16 ^{o} C.
5. Zgłaszania Zarządcy nieruchomości wspólnej przypadków uszkodzeń instalacji i urządzeń w budynku, mogących zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców.
6. **Zachować ciszę nocną w godzinach od 22:00 do 6:00**.
7. Wykonywać prace remontowe w lokalach w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości innym mieszkańcom, a w szczególności:
   a. **uprzedzać sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych uciążliwych dla otoczenia**,
   b. prace o wzmożonym natężeniu hałasu wykonywać wyłącznie w dni robocze, od godz. 8:00 do 19:30, w soboty - od godz. 9:00 do 18:00,
   c. **wywozić niezwłocznie po zakończeniu prac odpady budowlane z lokalu (w tym gruz), na własny koszt i w sposób nie zanieczyszczający części wspólnych nieruchomości** – w przypadku nie wykonania tej czynności przez właściciela lub najemcę w terminie 3 dni, odpady zostaną usunięte przez administratora na koszt właściciela lub najemcy przeprowadzającego remont; **odpadów budowlanych nie wolno wyrzucać do pojemników na nieczystości komunalne.**
   d. po wykonanym remoncie doprowadzić otoczenie do należytej czystości i porządku.
   e. w przypadku konieczności wyłączenia, na czas prowadzenia prac, dopływu do budynku wody, energii elektrycznej lub cieplnej, powiadomić wcześniej o takiej uzasadnionej potrzebie administratora - powyższego wyłączenia może dokonać jedynie osoba uprawniona, za zgodą administratora.
8. Zgłosić straży miejskiej lub policji przypadki wielokrotnego zakłócania porządku publicznego przez innych użytkowników nieruchomości; w takich sytuacjach konieczne jest osobiste (a nie wyłącznie telefoniczne) zgłoszenie tego faktu odpowiednim służbom celem uruchomienia odpowiednich procedur.

9. Dbać o porządek i estetyczny wygląd balkonów, tarasów oraz ogródków przydomowych przeznaczonych do wyłącznego użytku właściciela. **Przedmioty i wyposażenie znajdujące się na balkonach i tarasach muszą być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem**.
10. Podlewać zieleń znajdującą się na oknach lub balkonach w sposób nie uciążliwy dla innych współmieszkańców.
11. **Parkować pojazdy wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych i w sposób nieutrudniający ruchu pieszego, nie niszcząc zieleni, nie tarasując dojazdu do altan śmietnikowych, garażów, parkingów itd.**
12. **Chronić środowisko naturalne – nie myć pojazdów w obrębie nieruchomości, reagować na wycieki oleju z pojazdów, nie gromadzić, nie wylewać szkodliwych substancji chemicznych (żrących, łatwopalnych itp.)** - czyszczenie miejsca po wycieku obciąża właściciela lokalu do którego dany pojazd przyjechał, lub którego jest własnością.
13. **Zużyty sprzęt gospodarstwa domowego, baterie, akumulatory, świetlówki itp. utylizować w miejscach zakupu lub miejscach do tego przeznaczonych**.
14. Nie zostawiać otwartych bez potrzeby, bram i furtek wejściowych na teren nieruchomości, drzwi wejściowych do klatek schodowych, drzwi do hali garażowej i korytarzy piwnicznych.

III. Zabrania się:

1. Niezgodnego z przeznaczeniem korzystania z pomieszczeń i urządzeń technicznych w budynku.
2. Blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych, korytarzy, piwnic.
3. Przechowywania w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, balkonach motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, żrących i drażniących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz butli z gazem.
4. Zastawiania ciągów komunikacyjnych jakimikolwiek przedmiotami, a jeśli taki fakt miał miejsce z powodu przeprowadzania prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na pierwsze wezwanie Zarządcy lub Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów przez Zarządcę na koszt właściciela lokalu, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny.
5. Składowania odpadów wielkogabarytowych przy obudowie śmietnika i w innych miejscach. Odpady wielkogabarytowe będą mogli Właściciele usuwać na organizowane przez Zarządcę „wystawki", ogłaszane, wraz z informacjami o terminach, na tablicy ogłoszeń w budynkach.
6. Instalowania w piwnicach urządzeń elektrycznych i innych na instalacjach Wspólnoty Mieszkaniowej.
7. Manipulowania przy tablicach rozdzielczych, zaworach CO, licznikach elektrycznych, wodomierzach, itp. znajdujących się w budynku.
8. Montowania krat na piętrach klatki schodowej.
9. Umieszczania na balkonach zabudów, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali (np. położonych na wyższej kondygnacji).
10. Tworzenia zabudów, szaf, szafek na klatkach schodowych.
11. Malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynku oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.
12. Wymiany, na własną rękę, zamków do skrzynek licznikowych oraz do drzwi wejściowych klatek schodowych i komórek lokatorskich.
13. Przechowywania, składowania, **wystawiania śmieci, sprzętów i innych przedmiotów** (materiałów budowlanych, urządzeń technicznych, mebli, rowerów, skuterów, motocykli, gruzu itp.) na chodnikach i placach przylegających do budynku oraz **na klatce schodowej** i w innych pomieszczeniach lub miejscach wspólnego użytku, z wyłączeniem wózków dziecięcych, z poszanowaniem obowiązujących przepisów ppoż. o szerokości dróg ewakuacyjnych.
14. Osobom nieupoważnionym wchodzenia do pomieszczeń wyposażonych w instalacje wspólne i dokonywać ich naprawy.
15. Używania na terenie nieruchomości materiałów łatwopalnych, wybuchowych, trujących i innych niebezpiecznych oraz wyrzucać wspomniane materiały do pojemników ogólnodostępnych umieszczonych w altanie śmietnikowej.
16. Hodowania zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku.
17. Drażnienia i płoszenia zwierząt domowych i przebywających na nieruchomości.
18. Suszenia bielizny, pościeli, itp. bezpośrednio w oknach i na zewnątrz budynku z wyłączeniem balkonów i ogródków.
19. Trzepania chodników na balkonach, klatkach schodowych oraz przez okna.
20. Wylewania lub wyrzucania nieczystości z okien i balkonów oraz wykładania na parapetach okiennych pożywienia dla ptaków.

21. Umieszczania na elewacji budynku lub klatce schodowej gablot reklamowych, szyldów i innych tablic informacyjnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej.
22. Instalowania na dachu lub zewnętrznej elewacji budynku anten telewizyjnych, radiowych bez zgody zarządu lub zarządcy wspólnoty mieszkaniowej.
23. Wyrzucania do muszli klozetowej przedmiotów mogących powodować niedrożność instalacji kanalizacyjnej.
24. **Palenia tytoniu we wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku na nieruchomości.**
25. Wyrzucania niedopałków papierosów na chodniki wokół posesji, trawniki, parkingi i do ogródków.
26. Wzniecania na terenie nieruchomości otwartego ognia oraz używania grilli węglowych na balkonach, tarasach i w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Dopuszczalne jest korzystanie z grilli elektrycznych lub gazowych.
27. Jeżdżenia na wrotkach, łyżworolkach itp., po klatkach schodowych, schodach wewnętrznych i zewnętrznych nieruchomości.
28. Parkowania pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie ze sposobem użytkowania miejsc postojowych ustanowionym w aktach notarialnych. Ustawienie pojazdów na terenie nieruchomości w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym i uprzywilejowanym oraz pieszym jak i parkowanie pojazdów na indywidualnych miejscach postojowych, nie należących do właściciela pojazdu jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu na parking strzeżony, na koszt właściciela pojazdu lub jego użytkownika.
29. Parkowania pojazdów na trawnikach i zieleńcach. Na parkingu wewnętrznym dozwolone jest parkowanie jedynie samochodów osobowych.
30. Stałego parkowania na terenie nieruchomości wspólnej samochodów ciężarowych i dostawczych o wymiarach przekraczających wielkość jednego miejsca parkingowego.
31. Prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla mieszkańców.
32. zakazuje się karmienia zwierząt bezpańskich, wałęsających się bez opieki, zwierząt dzikich w tym ptaków (szczególnie gołębi.

IV. Wymagania wobec osób utrzymujących zwierzęta domowe:

Właściciele lub opiekunowie zwierząt zobowiązani są do stałej opieki i zachowania środków ostrożności gwarantujących bezpieczeństwo otoczenia oraz do stosowania następujących zasad:

1. Psy, koty i inne gryzące zwierzęta domowe należy wyprowadzać na smyczy lub w kagańcu,
2. Zakazane jest swobodne wypuszczanie i pozostawianie zwierząt domowych bez dozoru,
3. Nie wolno wprowadzać zwierząt domowych na place zabaw oraz do piaskownic. W przypadku nie przestrzegania tego zakazu, w szczególności zanieczyszczenia tego wydzielonego terenu, właściciel zwierzęcia zostanie obciążony kosztami wymiany piasku.
4. Zwierzęta domowe nie powinny zakłócać spokoju otoczenia, szczególnie w godzinach nocnych,
5. **Dla psów ras wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne, wymagane jest posiadanie przewidzianego prawem zezwolenia na ich utrzymanie.**
6. **Zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta domowe na klatkach schodowych, w piwnicach, na chodnikach, podwórku, ogródku przydomowym i zieleńcach winny być bezzwłocznie usuwane przez właścicieli lub opiekunów zwierząt.**
7. W przypadku nie usunięcia zanieczyszczenia po zwierzęciu, właściciel zostanie obciążony kosztami prac zleconych firmie sprzątającej.

V. Korzystanie z monitoringu wizyjnego

Poniższe zasady dotyczą wyłącznie nieruchomości posiadających system monitoringu wizyjnego:

1. Zapis obrazu z kamer monitoringu wizyjnego zainstalowanego na terenie nieruchomości służy wyłącznie analizie „po fakcie" wydarzeń związanych z dokonaniem lub usiłowaniem kradzieży, włamania, rozboju, uszkodzenia i dewastacji mienia itp., które miały miejsce na terenie nieruchomości oraz identyfikacji osób uczestniczących w tych wydarzeniach.
2. Dane pochodzące z nagrań kamer wideo (obraz i dźwięk), umożliwiające identyfikację osoby, zarejestrowane i przechowywane, uważane są za dane osobowe.
3. Administratorem danych, o których mowa w pkt 2 jest Zarząd Wspólnoty, który jest zobowiązany wykonywać obowiązki wynikające z ustawy z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2002r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).
4. Dane, o których mowa w pkt 2 są udostępniane **wyłącznie** na zasadach regulujących postępowanie dowodowe w sprawach o przestępstwa i wykroczenia: funkcjonariuszom Policji, Straży Miejskiej oraz sądowi i prokuraturze, a także przedstawicielom towarzystw ubezpieczeniowych.

5. Właściciele poszczególnych lokali, oraz inni mieszkańcy lub użytkownicy nieruchomości **nie mają prawa** wglądu do zapisów monitoringu, a także ich kopiowania i udostępniania w jakiejkolwiek formie.
6. na wniosek właściciela lokalu , ochrona zabezpiecza zapis monitoringu, który następnie może być udostępniony na zasadach opisanych w pkt V, ust. 4.

VI. Postanowienia końcowe

1. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu przez Właściciela lokalu lub osobę reprezentującą jego prawa Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do skierowania wniosku o ukaranie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Wspólnota Mieszkaniowa może wystąpić do Właściciela lokalu z wnioskiem o rozwiązanie umowy najmu z osobą wykraczającą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
3. Wspólnota Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, jeżeli Właściciel lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym. Podstawa prawna - art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami.).

Niniejszy Regulamin przyjęto do stosowania i przestrzegania Uchwałą Nr 2/2012 z 28 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Morenowe Wzgórze 12, 14, 16, 18, 20 w Gdańsku, jako obowiązujący wszystkich właścicieli i użytkowników nieruchomości.