**R E G U L A M I N**

**porządku domowego i współżycia mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej**

**Zielony Zakątek w Gdańsku**

**I. Przepisy wstępne**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Wspólnoty, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Zarządu, Członków Wspólnoty oraz mieszkańców.
3. Członek Wspólnoty jest odpowiedzialny w zakresie postanowień regulaminu za wszystkie osoby, których prawa przez niego są reprezentowane (członków rodziny, podnajemców, gości).
4. Członek Wspólnoty w związku z udostępnieniem mieszkania podnajemcy lub też innym osobom, jest odpowiedzialny za przestrzeganie przez te osoby postanowień niniejszego regulaminu.

**II. Obowiązki Zarządu Wspólnoty**

Zarząd Wspólnoty zobowiązany jest do:

1. Dbania o należyty stan techniczny i sanitarno-porządkowy w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynku oraz w jego otoczeniu tj:
2. w korytarzach, przejściach i drogach komunikacyjnych budynku,
3. w garażu podziemnym wraz z urządzeniami wentylacji mechanicznej i automatycznej bramy wjazdowej,
4. na chodnikach, drogach osiedlowych, parkingu, wraz z oświetleniem,
5. na obszarach zieleni osiedlowej,
6. w pomieszczeniu składowania odpadów.
7. Wyposażenia nieruchomości w sprzęt sanitarno-porządkowy oraz zapewnienia oświetlenia wejść do budynku i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
8. Wyposażenia nieruchomości w odpowiednie zasobniki do składowania odpadów i nieczystości oraz zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.
9. Nadzorowania zapewnienia właściwego ogrzewania mieszkań oraz interweniowania we właściwych przedsiębiorstwach w wypadku zakłóceń w dostawach wody, energii elektrycznej oraz ciepła.
10. Napraw polegających na usunięciu zniszczeń powstałych w nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem indywidualnych lokali), a należących do obowiązków wspólnoty np. usunięcie zniszczeń powstałych na skutek nieszczelności dachu, awarii wodno-kanalizacyjnych, instalacji c.o. w pionach oraz instalacji elektrycznej w częściach wspólnego użytku z wyłączeniem lokali mieszkalnych.
11. Napraw tynków zewnętrznych oraz tynków i posadzek w pomieszczeniach przeznaczonych do użytku wspólnego mieszkańców.
12. Sprawowanie nadzoru nad pracą specjalistycznej ekipy konserwatorskiej urządzeń dźwigów osobowych budynku w zakresie bieżącej konserwacji i okresowych przeglądów technicznych urządzeń dźwigowych, instalacji RTV, internetowej i domofonowej.
13. Wykonania okresowej kontroli stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku oraz badań instalacji elektrycznej zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.
14. Sprawdzenie technicznej sprawności przewodów instalacji wentylacji grawitacyjnej zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.
15. Odpowiadać na pisma, wnioski i postulaty członków Wspólnoty w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma wnioskodawcy.
16. Zarządca przedstawia Radzie Wspólnoty wszystkie pisma członków Wspólnoty i inne ważne sprawy dla działalności Wspólnoty do zapoznania się na posiedzeniach Rady.

**III. Obowiązki członków Wspólnoty**

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie zakłóca ona spokoju mieszkańcom, nie zwiększa tła hałasu (jest działalnością cichą) i nie zagraża bezpieczeństwu budynku. Z tytułu prowadzenia działalności nalicza się dodatkowe opłaty tj. za utrzymanie czystości, naprawy i konserwacje, bezpośrednio wynikające z eksploatacji lokalu w oparciu o zatwierdzony plan gospodarczy Wspólnoty na dany rok. Opłaty te zasilają fundusz remontowy nieruchomości i nie podlegają rozliczeniu z Członkiem Wspólnoty.
2. Czynsz za zajmowane mieszkanie należy opłacać z góry do 10-go każdego miesiąca. Za termin wpłaty uznaje się dzień wpływu pieniędzy na konto bankowe Wspólnoty. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat właściciel zobowiązany jest zapłacić odsetki ustalone uchwałą Wspólnoty – bez wezwania ze strony Wspólnoty. Koszty upomnień pokrywa w całości właściciel lokalu.
3. Właściciel lokalu ma obowiązek dbać o należyty stan zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.
4. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach oraz zauważonych w budynku należy niezwłocznie zawiadomić Zarząd w formie pisemnej.
5. Wszelkie uszkodzenia w lokalu mieszkalnym i jego bezpośrednim otoczeniu obciążają członka Wspólnoty.
6. Wszelkie przeróbki w lokalach mieszkalnych elementów budowlanych tj. rozbiórka i budowa wewnętrznych ścianek działowych, przebudowa lub zabudowa balkonów i logii, wymiana okien, montaż krat okiennych i żaluzji zewnętrznych w oknach, instalowanie dodatkowych zaworów czerpalnych (baterii, kranów) wymaga pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty.
7. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnodostępnych. Osoby nieprzestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii będą obciążane kosztami ich usunięcia oraz opłatami administracyjnymi.
8. Zabrania się wykonywania wszelkich przeróbek bez pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty:
	1. w instalacji centralnego ogrzewania - zmiana kryz – nastaw, wstępnych zaworów termoregulacyjnych przy grzejnikach, przebudowa instalacji c.o., demontaż grzejników, zmiana wielkości grzejników,
	2. w instalacji elektrycznej – polegających na zmianie przebiegu przewodów elektrycznych, instalowania nowych punktów poboru energii, urządzeń o wyższym poborze energii oraz montażu zabezpieczeń o wyższych parametrach elektrycznych,
	3. w instalacjach wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych np. przekuwanie dodatkowych otworów w pionach kanałów wentylacyjnych.
9. Na balkonach należy zachować porządek, dbając o jego estetyczny wygląd, dopuszcza się suszenie bielizny na balkonach przy zachowaniu estetyki balkonu i elewacji budynku.

Właściciele posiadający tarasy i balkony zobowiązani są do ich regularnego odśnieżania i usuwania zaległego oblodzenia w okresie zimowym,

1. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak, aby strugi wody nie ściekały po murze, niszcząc elewację oraz brudząc okna i balkony niższych kondygnacji lub też mienie innych właścicieli.
2. Śmieci i odpadki należy wyrzucać do pojemników w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania czegokolwiek na klatce schodowej lub w pomieszczeniu wspólnego użytkowania, sprawca obowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia zanieczyszczonego miejsca.
3. W mieszkaniu wolno trzymać drobne zwierzęta, o ile nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju pozostałym lokatorom (np. przez hałasowanie), a ich posiadacze zobowiązani są do przestrzegania wymogów sanitarno-porządkowych związanych z hodowlą zwierząt domowych.
4. Osoby posiadające psa zobowiązane są w szczególności do:
5. zgłoszenia psa do rejestracji i poddania oznakowaniu umożliwiającemu identyfikację psa,
6. poddania psa obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliźnie (raz w roku),
7. wyprowadzania psa tylko na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz zanieczyszczenia budynku i jego otoczenia,
8. usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa i inne zwierzęta na klatce schodowej, w innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na chodnikach, parkingu i zieleni osiedla,
9. nie wprowadzania psa lub kota na teren przeznaczony do zabaw dzieci,
10. nie pozostawiania psa na terenie Wspólnoty bez dozoru.

Właściciele psów wypuszczanych z mieszkań bez opieki będą kierowani na drogę postępowania karno-administracyjnego.

1. Za zachowanie gości na terenie Wspólnoty i spowodowanie przez nich ewentualnych zanieczyszczeń i uszkodzeń odpowiada właściciel lokalu.

**IV. Przepisy dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego.**

1. Mieszkańcy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz do stosowania się do instrukcji wykonawczej w sprawie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Mieszkańcy obowiązani są zachować ostrożność przy obchodzeniu się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi, grzejnymi itp.
3. W przypadku powstania pożaru należy natychmiast powiadomić Państwową Straż Pożarną tel.998.
4. Zabronione jest:
5. tarasowanie korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania,
6. przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku, garażu, na balkonach, jakichkolwiek przedmiotów i materiałów łatwopalnych, wybuchowych, cuchnących i żrących,
7. palenie tytoniu i używanie ognia w pomieszczeniach wspólnego użytku tj. korytarze, klatka schodowa, garaż, pomieszczenie bilardu, fitness, tenisa,
8. Przechowywanie, garażowanie pojazdów jednośladowych z wyłączeniem rowerów w piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
9. Właściciel miejsca postojowego w hali garażowej winien dbać o zachowanie porządku i czystości przynależnego miejsca postojowego. W rażących przypadkach Zarząd ma prawo wezwać pisemnie do uporządkowania miejsca postojowego, w razie uporczywej odmowy dokonać wyczyszczenia miejsca garażowego na koszt właściciela.

**V. Obowiązki członków i mieszkańców Wspólnoty związane z miejscem zamieszkania.**

1. Zabronione jest instalowanie w garażu dodatkowych punktów świetlnych oraz jakichkolwiek urządzeń elektrycznych bez zgody Zarządu. W celu oszczędności energii elektrycznej nie należy pozostawiać w garażu i korytarzach piwnicznych zapalonych punków świetlnych.
2. W budynku i jego otoczeniu (teren Wspólnoty) członkowie Wspólnoty i mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zasady „Ciszy nocnej” w godzinach od 22.00 do 6.00 rano. Zachowanie ciszy nocnej polega w szczególności na takim postępowaniu w mieszkaniu i jego otoczeniu, by wszyscy mieszkańcy mieli nienaruszone warunki do wypoczynku i snu (nierodzące skarg).
3. Nie należy wykonywać prac hałaśliwych (wiercenie, kucie itp.) od godziny 19.00 do 8.00 rano oraz w niedzielę i święta.
4. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, wycieraczek itp. na balkonach, klatkach schodowych i przez okna budynku.
5. Nie należy wyrzucać przez okna żadnych śmieci, zbędnych przedmiotów, wylewać płynów, wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, jak również wywieszać na balkonach cieknących lub brudzących przedmiotów.
6. Zabrania się wrzucania gruzu do pojemników na śmieci. Gruz należy umieszczać w miejscach uzgodnionych z Zarządem. Wywóz gruzu i śmieci ponadgabarytowych np. stare meble i inne, należy do obowiązków użytkownika mieszkania i na jego koszt.
7. Nie należy wyrzucać do muszli WC odpadów mogących zapchać instalację kanalizacji sanitarnej. Użytkownicy, z winy których została zapchana instalacja kanalizacyjna zostaną obciążeni kosztami jej udrożnienia.
8. Nie należy niszczyć trawników, zieleni oraz dewastować urządzeń małej architektury.
9. Ponadto zabrania się:
10. parkowania, zatrzymywania się pojazdów mechanicznych na chodnikach, trawnikach, pasach zieleni,
11. parkowania samochodów ciężarowych, ciągników, naczep i przyczep na terenie Wspólnoty,
12. mycia samochodów na terenie Wspólnoty i w pomieszczeniu garażu,
13. jeżdżenia na klatkach schodowych i korytarzach części wspólnego użytku na łyżworolkach i deskorolkach,

Nie przestrzeganie zakazu mycia pojazdów na terenie parkingu powodować będzie obciążenie sprawcy kosztami czyszczenia osadników piasku i łapaczy oleju.

1. Szyldy, szafki reklamowe, reklamy mogą być instalowane, ustawiane za zgodą Zarządu w miejscach wskazanych. Nie wolno naklejać na drzwiach i ścianach budynku afiszy reklamowych i ogłoszeń. W przypadku ujawnienia przytoczonych działań będą przez Zarząd pobierane opłaty karne.
2. Instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach, balkonach, oknach i ścianie elewacji budynku jest zabronione, gdyż budynek wyposażony jest w zbiorczą instalację przesyłową TV. Na montaż indywidualnych anten TV należy uzyskać pisemną zgodę Wspólnoty.

**VI. Obowiązki i zasady korzystania z pomieszczeń fitness, bilarda i tenisa stołowego.**

1. Sala fitness, ping-pong oraz sala bilardowa zlokalizowane są w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kopernika 16 ABCD i stanowią jej własność.
2. Przed skorzystaniem z sali należy zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.
3. Sale są monitorowane.
4. Użytkownikami sal mogą być jedynie współwłaściciele nieruchomości przy ul. Kopernika 16 ABCD w Gdańsku.
5. Wszystkich korzystających z sali obowiązuje obuwie sportowe z białą podeszwą (lub inną nie pozostawiającą śladów i rys).
6. Osoby ćwiczące w sali fitness i sali ping-pong powinny dla własnego bezpieczeństwa wykonać badania lekarskie, celem stwierdzenia braku przeciwwskazań do zajęć o wzmożonym wysiłku fizycznym. Osoby bez powyższych badań ćwiczą na własną odpowiedzialność. Wspólnota nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne skutki zdrowotne lub konsekwencje medyczne korzystania z urządzeń w obu salach.
7. W salach obowiązuje bezwzględny zakaz spożywania napojów alkoholowych, środków odurzających, ćwiczenia pod wpływem tych środków, palenia papierosów, jedzenia oraz wnoszenia napojów w szklanych butelkach.
8. Za przedmioty wartościowe pozostawione na terenie sal Wspólnota Mieszkaniowa ul.Kopernika 16A,B,C,D nie ponosi odpowiedzialności.
9. Za stan urządzeń i sprzętu oraz ich przydatności do ćwiczeń odpowiedzialna jest Wspólnota Mieszkaniowa ul.Kopernika 16ABCD. Wszelkie awarie, uszkodzenia i niesprawności sprzętu należy niezwłocznie po ich zauważeniu zgłosić do administratora celem ich usunięcia.
10. Wszystkie urządzenia znajdujące się w salach oraz sprzęt do ćwiczeń mogą być wykorzystywane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
11. Za zniszczenia lub uszkodzenie sprzętu spowodowane użyciem go niezgodnie z instrukcją użytkowania obowiązuje odpłatność w wysokości 100% wartości szkody. Obciążenie nastąpi na podstawie zapisu kamery, która została zainstalowana w poszczególnych pomieszczeniach.
12. W godzinach 22.00 - 8.00 obowiązuje w całej nieruchomości, łącznie z salą fitness, cisza nocna.
13. Za wypadki i zdarzenia wynikające z nieprzestrzegania niniejszego regulaminu oraz zaleceń dotyczących bezpieczeństwa zawartych w instrukcjach obsługi poszczególnych przyrządów treningowych - Wspólnota Mieszkaniowa ul.Kopernika 16ABCD nie ponosi odpowiedzialności.

**VII. Przepisy ogólne**

1. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, potrzebę minimalizacji kosztów oraz troskę o wspólne mienie Wspólnoty, każdy z użytkowników mieszkań powinien współdziałać z Zarządem we wszystkich sprawach związanych z należytym korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynku i urządzeń infrastruktury osiedla.
2. W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd może zastosować upomnienia.
3. W razie uporczywego lub złośliwego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd będzie kierować wnioski o ukaranie winnych do Sądu Grodzkiego.
4. Wspólnota Mieszkaniowa na podstawie uchwały może wystąpić do właściciela lokalu z wnioskiem o rozwiązanie umowy najmu z osobą (osobami) wykraczającą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
5. Wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, jeżeli Właściciel lokalu wykracza w sposób rażący albo uporczywy przeciwko obowiązkowi porządku domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Podstawa prawna – art.16 ust.1 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 80.

Niniejszy regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 12/2017 z dnia 15.03.2017r. właścicieli lokali mieszkalnych – Członków Wspólnoty Mieszkaniowej Zielony Zakątek.