



REGULAMIN PORZĄDKOWY

REGULAMIN PORZĄDKOWY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ JANA KAZIMIERZA 60 W WARSZAWIE

§1

Postanowienia ogólne

1. Celem niniejszego regulaminu (dalej „Regulamin”) jest określenie i przyjęcie jednolitych reguł dotyczących szeroko rozumianych zasad postępowania społecznego panujących we Wspólnocie Mieszkaniowej Jana Kazimierza 60 w Warszawie oraz ustalenia praw i obowiązków związanych z członkostwem we Wspólnocie.
2. Niniejszy Regulamin reguluje kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o Własności Lokali oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach.
3. O ile w niniejszym Regulaminie jest mowa o wskazanych poniżej sformułowaniach, rozumie się przez nie:
 - a) **Wspólnota/Wspólnota Mieszkaniowa**- Wspólnota Mieszkaniowa Jana Kazimierza 60 w Warszawie;
 - b) **Nieruchomość**- obiekt budowlany (wielorodzinny budynek mieszkalny z garażami podziemnymi), zlokalizowany w Warszawie, przy ul. Jana Kazimierza 60;
 - c) **Osiedle**- teren wewnętrzny Nieruchomości;
 - d) **Nieruchomość wspólna/Część Wspólna**- zgodnie z art. 3. pkt. 2 „Ustawy o Własności Lokali”, grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku Właścicieli Lokali, w tym zewnętrzna elewacja Nieruchomości, Osiedle, klatki schodowe, garaże, ciągi komunikacyjne w piwnicach, patio, tereny zielone;
 - e) **Zarząd Wspólnoty**- osoby fizyczne pełniące funkcję członków Zarządu, wybrane na podstawie uchwały Wspólnoty;
 - f) **Administrator**- osoba lub podmiot świadcząca usługi administrowania Wspólnotą lub Członkowie Zarządu, którym powierzono pełnienie funkcji administracyjnej Wspólnotą;
 - g) **Części prywatne/Lokal mieszkalny/Lokal usługowy/Lokal**- zgodnie z art. 2. pkt. 2 „Ustawy o Własności Lokali”, wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
 - h) **Pomieszczenie przynależne**- zgodnie z Art. 2. Pkt. 4 „Ustawy o Własności Lokali” komórka lokatorska;

- i) **Miejsce postojowe**- miejsce postojowe zlokalizowane w wielostanowiskowym garażu podziemnym, stanowiącym odrębną nieruchomość, oddane do wyłącznego użytkowania przez Właściciela;
 - j) **Właściciel**- osoba fizyczna, prawna lub inna nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca tytuł prawny do danego lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego.
4. Nieruchomość wraz z Osiedlem i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia techniczne trwale z nim związane są wspólną własnością członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Dbałość o należyte ich użytkowanie, jak również utrzymanie w stanie niepogorszonym jest obowiązkiem wszystkich współwłaścicieli.
 5. Członek Wspólnoty, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
 6. Przestrzeganie Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich Właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową oraz najemców Lokali należących do Członków Wspólnoty oraz ich gości i odwiedzających.
 7. Właściciel Lokalu odpowiada za zachowanie osób, którym oddał swój Lokal do używania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą. Właściciel odpowiada również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z niniejszym Regulaminem.

§2

Obowiązki Mieszkańców

1. Właściciele, najemcy i użytkownicy Lokali są zobowiązani:
 - a) dbać i chronić przed dewastacją Nieruchomość, jej instalacje i części przeznaczone do wspólnego korzystania oraz jej otoczenie;
 - b) w przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych zdarzeń podejmować działania doraźne zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzaniem się szkód w ramach swoich możliwości oraz niezwłocznie zawiadomić Zarząd Wspólnoty, Administratora lub Ochronę, a w razie konieczności również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie energetyczne, etc.;
 - c) zezwolić na wstęp do Lokalu służbom remontowym oraz służbom zapobiegającym rozszerzaniu się skutków awarii ilekroć jest to konieczne;
 - d) naprawiać na własny koszt wszelkie zawinione przez siebie szkody powstałe na terenie Nieruchomości wspólnej lub też inne szkody wynikłe i powstałe w związku z korzystaniem z Części prywatnej;
 - e) utrzymywać Lokal oraz wszystkie inne użytkowane pomieszczenia w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.

Przepisy porządkowe

1. Podstawą zgodnej egzystencji jest dbałość o wspólną własność, wzajemna pomoc, powstrzymanie się od działań mogących przeszkadzać innym oraz nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom przez całą dobę.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 06:00.
3. Wykonywanie prac remontowo - budowlanych może się odbywać w godzinach: 08:00 – 17:00 w dni powszednie oraz w godzinach 09:00 – 15:00 w soboty. Wykonywanie prac remontowo - budowlanych w niedziele i święta jest zabronione.
4. Na klatkach schodowych, garażach oraz w komórkach lokatorskich i windach obowiązuje zakaz palenia papierosów i spożywania napojów alkoholowych.
5. Śmieci należy wyrzucać do specjalnie przeznaczonych do tego celu pojemników, zgodnie z ich oznakowaniem.
6. Zakazuje się pozostawiania worków ze śmieciami na korytarzach Nieruchomości oraz przed drzwiami Lokalu.
7. W związku z tym, iż z Nieruchomości odbywa się cykliczny, comiesięczny odbiór odpadów gabarytowych (np. dywanów, mebli, etc.) pozostawianie ww. rzeczy w komorze śmietnikowej jest zabronione.
8. Odbiór odpadów gabarytowych nie obejmuje między innymi elektrośmieci, opon, materiałów budowlanych, akumulatorów, szkła, stolarki okiennej i drzwiowej. Wywóz takich odpadów jest organizowany samodzielnie przez Właściciela, lub przy wsparciu Zarządu, na koszt Właściciela.
9. Usuwanie gruzu pozostawionego po remoncie Lokalu i wszelkich zanieczyszczeń części wspólnych odbywa się na koszt Właściciela danego lokalu. Zabronione jest wyrzucanie gruzu do kontenerów na śmieci. Zarząd Wspólnoty służy ewentualnym wsparciem przy organizacji odbioru i wywozu gruzu.
10. Zarząd uprawniony jest do zorganizowania wywozów odpadów na koszt Wspólnoty. W przypadku zgromadzenia na terenie Nieruchomości odpadów nie podlegających cyklicznemu wywozowi (np. opony) Zarząd jest uprawniony do zorganizowania ich wywiezienia, a koszt takiego działania będzie obciążał Wspólnotę.
11. Wyrzucanie jakichkolwiek rzeczy z balkonów, w szczególności niedopałków, śmieci oraz przedmiotów niebezpiecznych jest zabronione.
12. W przypadku konieczności podstawienia kontenera na gruz należy uprzednio poinformować o tym fakcie Zarząd Wspólnoty lub Administratora, który wskaże bezpieczne i najmniej uciążliwe miejsce jego pozostawienia.
13. Korzystanie z komory śmietnikowej, zlokalizowanej wewnątrz osiedla powinno się odbywać z poszanowaniem innych osób, w szczególności z zachowaniem ciszy nocnej. Zabronione jest trzaskanie drzwiami komory śmietnikowej (skutkuje to ich uszkodzeniem, a hałas przy tym powstający roznosi się po całym patio i mieszkaniach powodując tzw. „efekt studni”).

- 14. Zabronione jest przechowywanie na terenie Nieruchomości (poza sklepem) wózków lub koszyków sklepowych należących do właściciela sklepu.**

§4

Części Wspólne

1. Korzystanie z Części wspólnych Nieruchomości powinno się odbywać z poszanowaniem dbałości o dobro wspólne oraz w sposób niezagrażający życiu osób i mienia.
2. Wywieszanie jakichkolwiek reklam, szyldów i tablic reklamowych na Nieruchomości może nastąpić wyłącznie po zawarciu umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową, która regulować będzie kwestie związane z przywróceniem nieruchomości do stanu pierwotnego po ich demontażu.
3. Na balkonach, w piwnicach, na korytarzach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, żrących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
4. Niedozwolone jest trwałe zastawianie ciągów komunikacyjnych żadnymi przedmiotami. Czasowe zastawianie może mieć miejsce jedynie w uzasadnionych przypadkach (np. remont w lokalu, przeprowadzka. itp.). Przedmioty blokujące ciągi komunikacyjne należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządu Wspólnoty lub Administratora. W przypadku niezastosowania się do wezwania, Zarząd Wspólnoty lub Administrator ma prawo spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt i ryzyko osoby, która zastawiła ciągi komunikacyjne.
5. **Zabrania się trzepania dywanów i wycieraczek na klatkach schodowych. Zabronione jest również wykorzystywanie części wspólnych – klatek schodowych jako miejsca warsztatowego. Naprawa i konserwacja rowerów, wózków lub innych przedmiotów powinna się odbywać na terenie zewnętrznym, z zastrzeżeniem, iż wykorzystywane w trakcie narzędzia i płyny, nie mogą uszkadzać części Wspólnych.**
6. Montaż klimatyzatorów, markiz, stałej zabudowy balkonów i loggi, w tym oświetlenia na Częściach Wspólnych może mieć miejsce wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zarządu Wspólnoty. W przypadku dokonania montażu wskazanych elementów bez wymaganej zgody, Zarząd Wspólnoty uprawniony jest do wezwania Właściciela Lokalu do ich demontażu, a w braku wykonania tego obowiązku do dokonania demontażu na koszt i ryzyko Właściciela Lokalu. Zarząd Wspólnoty lub Administracja zobowiązana jest do uprzedniego poinformowania osoby wnioskującej o zgodę na montaż, o warunkach formalnych jej wyrażenia (np. konieczność przedłożenia niezbędnych dokumentów, projektu, etc).
7. Wszelkie ewentualne szkody powstałe w związku z montażem jakichkolwiek elementów na barierze balkonów/loggi zobowiązany jest pokryć Właściciel Lokalu.
8. Wyprowadzanie zwierząt na terenie Osiedla, w celu załatwienia przez nie potrzeb fizjologicznych jest zabronione. Właściciel powinien zadbać by zwierzęta nie obsikiwały trawników, donic, elewacji oraz innych Części Wspólnych.

9. Miejscem zabaw dzieci powinien być teren rekreacyjny. Rekreacyjne lub wyczynowe jeżdżenie rowerami, hulajnogami i deskorolkami po pochylniach dla wózków oraz po schodach prowadzących do klatek schodowych jest zabronione.
10. W celu zapewnienia komfortu mieszkańcom Lokali mieszkalnych zlokalizowanych na parterze od strony patio, głośne zabawy dzieci i dorosłych (np. gra piłką, rozkładanie kocy, leżaków, etc), na trawie, pod oknami, nie powinny mieć miejsca.
11. Ze względu na komfort Mieszkańców, którzy swoje lokale mieszkalne posiadają wyżej umiejscowione, zabrania się palenia papierosów na balkonach, loggiach i tarasach.

§5

Garáže oraz ciągi wjazdowe

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych w garażach podziemnych winno się odbywać na specjalnie wyznaczonych do tego miejscach postojowych, w granicach danego Miejsca postojowego (wyznaczonego przez linie poziome).
2. Poruszanie się pojazdów mechanicznych po terenie garaży odbywa się zgodnie z oznakowaniem poziomym (pierwszeństwo mają główne ciągi komunikacyjne), z zachowaniem szczególnej ostrożności i bezpieczeństwa. Na terenie garaży nie obowiązują przepisy prawa o ruchu drogowym, w tym „zasada prawej strony”.
3. Poruszanie się dzieci po terenie garażu winno odbywać się wyłącznie pod opieką osób dorosłych.
4. Podczas wjazdu/wyjazdu z garażu należy zachować szczególną ostrożność.
5. Zakazuje się pozostawiania pojazdów mechanicznych oraz innych rzeczy utrudniających ruch w ciągach komunikacyjnych oraz na wjazdach i wyjazdach z garaży.
6. Pozostawianie w garażach elementów łatwopalnych, w tym kartonów, śmieci, płynów łatwopalnych, ubrań, mebli, etc. jest zabronione. Rzeczy pozostawione poza obrębem danego Miejsca postojowego (poza liniami poziomymi) będą usuwane przez firmę sprzątającą.
7. Montaż jakichkolwiek elementów stałych na Części Wspólnej (np. ścianach) może się odbywać wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty.

§6

Balkony i loggie

1. Balkony/loggie powinny być utrzymywane w czystości, a skrzynki na kwiaty umieszczane na balkonach powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
2. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje oraz po elewacji Nieruchomości.
3. Osłony na balkonach/loggiach winny być zamontowane w sposób estetyczny, wewnątrz balkonu oraz nie powinny być wyższe niż zewnętrzna bariera balkonu/loggia.
4. Montaż zabudowy balkonów i loggi odbywa się zgodnie z par. 4 pkt 5 Regulaminu. Konstrukcja zabudowy winna być wykonana w sposób bezramowy, jak najmniej ingerujący w architekturę zewnętrzną Nieruchomości.

5. Bieżąca konserwacja oraz prawidłowe utrzymanie balkonu lub loggi jest obowiązkiem Właściciela.
6. Każdy z Właścicieli jest zobowiązany do systematycznej kontroli stanu balkonu lub loggi, w szczególności w zakresie drożności kanałów odpływowych (jeżeli występują), szczelności fug oraz przyczepności płytek i cokołów zlokalizowanych wewnątrz tarasu lub loggi.

§7

Miejsce rekreacji

1. Miejsce rekreacji jest wydzielonym terenem służącym zabawie i wypoczynkowi. Głównym punktem terenu rekreacyjnego jest plac zabaw przeznaczony dla dzieci.
2. Elementy placu zabaw przeznaczone są dla dzieci w wieku do **16 lat**.
3. Na terenie placu zabaw dzieci mogą przebywać wyłącznie pod opieką osób dorosłych, które ponoszą za nie pełną odpowiedzialność.
4. Osoby przebywające na terenie rekreacyjnym zobowiązane są do zachowania porządku.
5. Z urządzeń zabawowych należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Zachowanie osób dorosłych w miejscu rekreacji powinno się odbywać z poszanowaniem innych uczestników korzystających z tego terenu, przede wszystkim dzieci.
7. Zabrania się w szczególności:
 - a) niszczenia urządzeń służących do zabawy;
 - b) zaśmiecania terenu;
 - c) niszczenia zieleni;
 - d) niszczenia elementów systemu nawadniania;
 - e) wyprowadzania zwierząt.
8. Za szkody materialne powstałe na skutek nieprawidłowego korzystania z placu zabaw, jego urządzeń i sprzętu odpowiadają korzystający, a w przypadku nieletnich ich opiekunowie prawni lub rodzice.
9. Wszelkie uszkodzenia urządzeń, ich nieprawidłowe działanie lub powstałe zniszczenia należy zgłaszać do Zarządu Wspólnoty.
10. Grillowanie na terenie rekreacyjnym może się odbywać wyłącznie wówczas, gdy nie przeszkadza to pozostałym uczestnikom. Urządzenia grillujące winny zostać tak ustawione, by wydobywający się z nich dym nie był skierowany na pozostałe osoby, w szczególności dzieci.
11. Osoby korzystające z terenu rekreacyjnego oraz placu zabaw powinno po sobie zostawiać porządek.

§8

Pomieszczenia Państwowej Straży Pożarnej

1. Na terenie Nieruchomości, w klatkach 7, 10 i 11 zlokalizowane są pomieszczenia Państwowej Straży Pożarnej.

2. Pomieszczenia Państwowej Straży Pożarnej nie są zamykane na klucz. Z racji ich funkcji, zamontowane drzwi umożliwiają swobodny dostęp do nich- zarówno od strony zewnętrznej (klatki schodowej) jak i wewnętrznej (pomieszczenia).
3. Ze względów bezpieczeństwa pożarowego pomieszczenia Państwowej Straży Pożarnej muszą być puste. Obowiązuje całkowity zakaz przechowywania w nich jakichkolwiek przedmiotów.
4. Zarząd Wspólnoty zobowiązany jest do systematycznej kontroli stanu pomieszczeń Państwowej Straży Pożarnej.
5. Zarząd Wspólnoty uprawniony jest do usuwania pozostawionych w pomieszczeniach Państwowej Straży Pożarnej przedmiotów, włączając ich utylizację. Przedmioty ruchome takie jak np. rowery, hulajnogi, sanki, deskorolki, etc. Zarząd Wspólnoty może wystawić na teren wewnętrzny Osiedla.

§9

Wjazd pojazdów na teren Osiedla

1. Dopuszcza się wjazd pojazdów mechanicznych na teren Osiedla wyłącznie w celu załadunku/rozładunku przedmiotów (dalej „Postój”).
2. Parkowanie pojazdów mechanicznych na terenie Osiedla (pierwsza i druga część patio) jest zabronione. Parkowanie pojazdów w okolicach magazynu Biedronki może się odbywać wyłącznie za uprzednią zgodą Zarządu Wspólnoty lub Administracji.
3. Poruszanie się pojazdów mechanicznych po terenie Osiedla oraz ich Postój winien się odbywać z zachowaniem zasad bezpieczeństwa oraz szczególnej ostrożności, tak by nie ograniczać i nie blokować ciągów pieszych.
4. Postój pojazdów mechanicznych winien być ograniczony do minimum i trwać nie dłużej niż 45 minut. W wyjątkowych okolicznościach, może zostać przedłużony przez pracowników ochrony o dodatkowe 30 minut. Po upływie tego czasu, posiadacz pojazdu mechanicznego zobowiązany jest do opuszczenia terenu Osiedla.
5. Pojazdy mechaniczne powinny mieć włączone światła postojowe, tak aby nie oświetlać Lokali położonych na parterze.
6. Postój pojazdów mechanicznych na terenie Osiedla jest ewidencjonowany.
7. Posiadacz pojazdu mechanicznego ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu szkód powstałych w mieniu Wspólnoty oraz osób trzecich.

§10

Nieprawidłowości związane z funkcjonowaniem lokalu

1. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości związanych z funkcjonowaniem Lokalu (np. wyciek wody, pożar, przepięcia etc.) Właściciel Lokalu lub inna osoba zobowiązana jest bezzwłocznie zgłosić zauważony problem do Zarządu Wspólnoty.

2. W przypadku ustalenia, iż powstały problem wynika z Części Wspólnych Nieruchomości odpowiedzialnym za usunięcie i pokrycie szkody jest Wspólnota lub ubezpieczyciel Wspólnoty.
3. W przypadku, gdyby szkoda wynikła z Części Prywatnej/Lokalu (np. pęknięcie rury w danym lokalu, uszkodzenia wynikające z prowadzenia prace remontowo – budowlanych, etc.) odpowiedzialnym za pokrycie wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów związanych z ustaleniem źródła szkody oraz jej pokryciem (np. odmalowaniem, remontem, uzupełnieniem ubytków, przywróceniem do stanu poprzedniego etc.) jest Właściciel Lokalu, z którego szkoda wynikła lub jego ubezpieczyciel.
4. Bez względu na podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową działania, Właściciel Lokalu zobowiązany jest podjąć czynności **zmierające** do zminimalizowania rozprzestrzenianie się szkody, w tym w miarę możliwości zabezpieczenia miejsca zdarzenia.
5. W przypadku ustalenia, iż szkoda powstała również w innych lokalach sąsiednich, Zarząd Wspólnoty lub Administracja zobowiązany jest do przekazania zebranej dokumentacji szkodowej oraz danych Właściciela Lokalu, z którego powstała szkoda.

§11

Postanowienia końcowe

1. Zarząd Wspólnoty zwraca się do wszystkich Właścicieli oraz mieszkańców o przestrzeganie postanowień i zaleceń niniejszego Regulaminu.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem **1 maja 2019 roku**.
3. Zmiana postanowień niniejszego Regulaminu może nastąpić wyłącznie w formie uchwały Wspólnoty podjętej stosownie do przepisów.