

Regulamin
określający obowiązki Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej
Grunwaldzka 3 w Suwałkach oraz właścicieli lokali w niej znajdujących
w zakresie używania lokali

Podstawy prawne:

1. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. z późniejszymi zmianami.
5. Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. z późniejszymi zmianami.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami.
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony p-poż budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 16 czerwca 2003 r. z późniejszymi zmianami.
9. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie p-poż z późniejszymi zmianami.
10. Uchwała nr XXIII/255/04 Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Suwałki.
11. Ogólna Instrukcja Użytkowania i Eksploatacji Lokalu Mieszkalnego – sporządzona przez dewelopera „Budopol-Development Hajko Sp. J.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia winny być utrzymane w należyтым i co najmniej nie pogarszającym się stanie technicznym i estetycznym.
2. W rozumieniu niniejszego regulaminu:

- a) Użytkownik lokalu to osoba fizyczna lub prawna, dysponująca jednym z tytułów prawnych do lokalu w nieruchomości:
- prawem odrębnej własności lokalu
 - najmu lokalu na podstawie zawartej z właścicielem umowy;
- b) Mieszkaniec to każda osoba zamieszkująca w lokalu.
3. Zasoby lokalowe Wspólnoty w rozumieniu niniejszego regulaminu to lokale mieszkalne, lokale użytkowe, miejsca postojowe w garażu podziemnym oraz ogólnodostępne części budynku.
4. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe elementów nieruchomości.
5. Do wnętrza lokalu w myśl niniejszego regulaminu zaliczane są:
- okna, drzwi wewnętrzne i wejściowe do lokalu,
 - tynki lub inne wyprawy ścian i stropów,
 - okładziny podłóg,
 - wnętrza balkonów lub loggii wraz z balustradą, bez podłoża betonowego i obróbek blacharskich,
 - przyłącza wodne wraz z zaworem odcinającym od pionów,
 - instalacja kanalizacyjna do pionu kanalizacyjnego,
 - kuchenka gazowa wraz z butlą gazową,
 - instalacja elektryczna począwszy od pierwszego zabezpieczenia od strony licznika,
 - przyłącze instalacji telefonicznej, TV kablowej i Internetu,
 - przynależne pomieszczenia w piwnicy lub innej części budynku.
6. Do nieruchomości wspólnej zaliczone są pozostałe elementy nieruchomości niezaliczone do wnętrza lokalu.

§ 2.

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby w nim przebywające – stale lub czasowo. Odpowiedzialność ta dotyczy dorosłego mieszkańca albo w przypadku niepełnoletniego lub osoby ubezwłasnowolnionej jego opiekuna prawnego.

II. Utrzymanie stanu technicznego nieruchomości

Obowiązki Zarządcy

§ 3.

Zarządca jest obowiązany dbać o porządek i czystość w otoczeniu budynku, urządzeń stanowiących jego trwałe wyposażenie, oraz części wspólnych, takich jak korytarze,

wejścia do budynku, klatki schodowe itp. oraz o ich stan techniczny w sposób, który co najmniej nie spowoduje jego pogorszenia.

§ 4.

Do obowiązków Zarządcy w zakresie napraw i eksploatacji części wspólnych nieruchomości należy:

1. Wyposażenie budynku w instrukcje p-poż. i sprzęt sanitarno-porządkowy oraz przeciwpożarowy w stopniu wynikającym z obowiązujących przepisów w tym zakresie.
2. Zapewnienie oświetlenia części wspólnych oraz terenu nieruchomości.
3. Naprawa drobnych elementów wyposażenia budynku należących do nieruchomości wspólnej.
4. Usuwanie awarii powstałych na skutek zdarzeń losowych w nieruchomości wspólnej (np. pęknięcie pionu instalacji wodno-kanalizacyjnej, elementu instalacji c.o. itp.).
5. Wymiana i legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy – koszty ponosi właściciel lokalu.
6. Okresowe przeglądy budynku wynikające z przepisów Prawa Budowlanego i Ochrony Przeciwpożarowej, w trybie i terminach określonych w przepisach.
7. Konserwacja i przeglądy techniczne dźwigów osobowych.
8. Eksploatacja i przeglądy urządzeń i instalacji p.poż w garażu podziemnym.
9. Usuwanie zgłoszonych usterek w możliwie najkrótszym terminie.
10. Umieszczenie na tablicach ogłoszeń numerów alarmowych oraz numerów odpowiednich konserwatorów.

Obowiązki użytkowników lokali

§ 5.

1. Właściciel zobowiązany jest do utrzymania lokalu oraz jego wyposażenia we właściwym stanie technicznym w oparciu o Ogólną Instrukcję Użytkowania i Eksploatacji Lokalu Mieszkalnego.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do właściwej eksploatacji lokalu poprzez utrzymanie minimalnej temperatury pomieszczeń, nie niższej niż 16⁰C i ich prawidłową wentylację, likwidować przyczyny i skutki niewłaściwej eksploatacji (nadmierna wilgotność, zagrzybienie itp.).
3. Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia lokalu upoważnionym pracownikom Zarządcy w celu dokonania przeglądu technicznego, remontu, usunięcia awarii.

4. Właściciel zobowiązany użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w akcie notarialnym.
5. Zmiana sposobu użytkowania lokalu (inna działalność niż określona w akcie notarialnym) wymaga zgody Wspólnoty.
6. Zgłaszanie do Zarządcy lub konserwatorów zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.

§ 6.

1. Wszelkie przeróbki instalacji i urządzeń elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji i urządzeń c.o., zmiany konstrukcji (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), przebudowa lub zabudowa logii powinny być dokonywane za pisemną zgodą Zarządcy i zgodnie obowiązującymi przepisami.
2. W przypadku przebudowy wymagającej pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi, zainteresowany sporządza odpowiednią dokumentację techniczną na własny koszt i uzgadnia ją z Zarządcą oraz Wspólnotą Mieszkaniową (dotyczy zabudowy logii) i występuje o pozwolenie na budowę lub dokonuje zgłoszenia właściwemu organowi. Zgoda na zabudowę logii wymaga podjęcia uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową.

§ 7.

1. Instalowanie na budynkach tablic reklamowych, szyldów, może nastąpić po uzyskaniu pisemnego zezwolenia wydanego przez Zarządcę i podpisaniu stosownej umowy.
2. Zasady wydawania pozwoleń oraz pobierania opłat za urządzenia wymienione w pkt 1 będą ustalone odpowiednią Uchwałą Wspólnoty.

§ 8.

Zabrania się:

1. Wchodzenia na dachy bez zgody Zarządcy.
2. Instalowanie gniazd użytkowych w pomieszczeniach przynależnych bez pisemnej zgody Zarządcy jest zabronione.
3. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu telewizyjnego lub radiowego.
4. Zabrania się regulacji instalacji grzewczej w częściach wspólnych budynku. Regulacja instalacji może być wykonywana tylko przez osoby upoważnione przez Zarządcę.

Utrzymanie czystości, porządku, higieny w nieruchomości

§ 9.

Do obowiązków Zarządcy należy:

1. Utrzymanie na bieżąco czystości wejść do budynku, zejść do piwnic, wjazdu do garaży, korytarzy, klatek schodowych i innych pomieszczeń ogólnodostępnych.
2. Współpraca z użytkownikami lokali na rzecz utrzymania bieżącej czystości i estetyki klatek schodowych poprzez zamiatanie i mycie klatek schodowych, mycie parapetów i skrzynek na listy, mycie drzwi wejściowych wraz z przeszkleniami - raz w tygodniu. Mycie okien klatek schodowych – dwa razy w roku. Sprzątanie korytarzy piwnicznych – raz w miesiącu. Zamiatanie części wspólnej garaży podziemnych – raz w miesiącu, mycie maszynowe części wspólnej garaży – dwa razy w roku.
3. Sprzątanie ciągów pieszo-jezdnych, traktów pieszych, dojść do klatek schodowych, parkingów i chodników na terenie nieruchomości.
4. Sprzątanie i dezynfekcja altany śmietnikowej.
5. Opróżnianie koszy na śmieci.
6. Sprzątanie terenów zielonych i placu zabaw dla dzieci.
7. Pielęgnacja zieleni na terenie nieruchomości.
8. Odsnieżanie traktów pieszych, dojść do klatek schodowych, podestów przed klatkami schodowymi, zjazdu do garaży, ciągów pieszo-jezdnych, chodników, a także likwidacja gołoledzi w tych miejscach poprzez posypanie piaskiem lub odkucie lodu. W przypadku wystąpienia obfitych opadów śniegu lub zawiei dopuszcza się opóźnienie w odsnieżaniu do 8 godzin od momentu ich ustąpienia.
9. Usuwanie skutków awarii kanalizacji w piwnicach, sprzątnięcie fekalii oraz dezynfekcja pomieszczeń.
10. Wykładanie w piwnicach trutek na szczury i myszy w zależności od potrzeb.
11. Przeprowadzanie dezynfekcji pomieszczeń, pionów wentylacyjnych oraz szachów, w których znajdują się piony instalacyjne – w miarę potrzeb.
12. Doręczanie korespondencji Wspólnoty, kierowanej do użytkowników oraz wywieszanie ogłoszeń lub usuwanie nieaktualnych w gablotach ogłoszeniowych.
13. Zarządca dokonuje sprzątnięcia klatek schodowych i części wspólnych po wykonaniu prac remontowych.

§ 10.

Uwagi końcowe

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o zieleni na terenie osiedla.

2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, w taki sposób aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie brudziła niżej położonych okien i balkonów.
3. Niedopuszczalne jest ze względów p-poż i bhp pozostawianie przez użytkowników na klatkach schodowych, korytarzach lub przejściach ewakuacyjnych żadnych przedmiotów takich jak rowery, wózki, meble itp. Zarządca po uprzednim odpowiednim ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń ma prawo usunąć je i wywieźć na wysypisko śmieci. W tym przypadku koszty pokrywa Wspólnota.
4. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne tylko w miejscach wyznaczonych.
5. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach pieszych samochodami i motocyklami. Nie dotyczy to przypadków losowych np. dostawa mebli itp.
6. Gra w piłkę na trawnikach jest zabroniona.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Właścicieli nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej 3 w Suwałkach w dniu 12.04.2023 Uchwałą nr 1/2023 i obowiązuje z dniem uchwalenia.