

**MALCZYCKIE USŁUGI KOMUNALNE
SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W MALCZYCACH**

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. Przepisy ogólne.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę i utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobie mieszkaniowym administrowanym przez **Malczyckie Usługi Komunalne Sp. z o.o. w Malczycach**.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Zarządcy oraz właścicieli lokali, ich domowników oraz lokatorów i podnajemców itp..
3. Właściciel lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodzin, domowników, podnajemców, gości itp.).

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań

1. Obowiązki Zarządcy

Zarządca obowiązany jest dbać o stan techniczny budynków poprzez:

- a) zapewnienie ciągłej sprawności technicznej i użytkowej obiektów
- b) informowanie właścicieli lokali o ustalonych zasadach rozdziału napraw na obciążające Wspólnotę Mieszkaniową lub poszczególnych właścicieli
- c) przyjmowanie od właścicieli lokali, zgłoszeń dotyczących uszkodzeń elementów obiektów oraz udzielanie informacji o terminach ich usunięcia
- d) przeprowadzenie raz na 5 lat okresowej kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku oraz jego otoczenia.
- e) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń w budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usuwanie.

2. Obowiązki właścicieli i najemców lokali

1. Właściciel lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym oraz przestrzegać niniejszy regulamin.
2. Właściciel lokalu winien dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Obowiązki właścicieli lokali w zakresie remontów, napraw i konserwacji wewnątrz lokali określają odrębne przepisy.
4. O ważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Zarządcę, w przeciwnym razie właściciel ponosi odpowiedzialność za szkody, starty wynikłe w jego lokalu lub w lokalach sąsiednich wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody właściciel obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel jest

- nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej a gdy wymaga to straży pożarnej, także przy jej udziale.
6. Właściciel lokalu powinien także udostępnić Zarządcy lokal w celu dokonania:
- okresowej lub doraźnej kontroli stanu i wyposażenia technicznego w mieszkaniu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania
 - zastępczego wykonania przez Zarządcę prac obciążających właściciela
7. Rodzice będący właścicielami lokali ponoszą pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i dewastacje powstałe w budynku i jego otoczeniu z winy ich dzieci.

3. Postanowienia w zakresie finansowania napraw, remontów konserwacji i usuwania awarii.

1. Wszelkie koszty związane z remontami, naprawami konserwacyjnymi oraz związane z usuwaniem awarii w częściach wspólnych ponosi cała Wspólnota, a każdy właściciel w wysokości proporcjonalnej do posiadanego udziału.
2. Części wspólne, o których mowa w punkcie 1. stanowią:
- ławy budynku
 - ściany konstrukcyjne wraz z elewacją
 - stropy
 - stopodach
 - dach
 - klatki schodowe (schody, podesty, ściany, instalacja elektryczna, stolarka okienna, itp.).
 - ciągi komunikacyjne w piwnicy
 - instalacja wody zimnej – od wodomierza głównego do zaworów odcinających w lokalach łącznie z tymi zaworami
 - instalacja kanalizacyjna – piony kanalizacyjne wraz z przyłączem kanalizacyjnym
 - instalacja elektryczna – od złącza kablowego do tablicy licznikowej lokalu oraz instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnego użytku
 - pomieszczenia wspólne
 - komórki techniczne
 - przewody i kanały; spalinowe, dymowe i wentylacyjne bez kratek wentylacyjnych
 - otoczenie budynku w granicach działki budowlanej
3. Wszystkie koszty związane z naprawami, remontami, konserwacjami oraz związane z usuwaniem awarii wykonywanymi w lokalu właściciela pokrywa indywidualnie każdy właściciel, za wyjątkiem napraw, remontów i konserwacji elementów technicznych i wyposażenia technicznego znajdujących się w lokalu właścicieli zaliczonych do części wspólnych nieruchomości wymienionych w ust.2.

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki budynku i otoczenia.

1. Obowiązki Zarządcy

Zarządca zobowiązany jest dbać o stan sanitarno- porządkowy budynku i jego otoczenia poprzez:

- przeprowadzenie co najmniej 2 razy w roku dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku.

2. Obowiązki właścicieli i najemców lokali

- a) wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatce schodowej oraz dbać o estetyczny jej wygląd
- b) należy również przestrzegać czystości w korytarzach piwnic i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na podwórzach
- c) nie wolno zastawiać i utrudniać przemieszczania się po klatce schodowej
- d) do kanalizacji nie wolno odprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ ścieków
- e) śmieci i inne odpadki należy wynosić do zbiorników i śmietników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadków, lub rozlaniu płynów na klatkach schodowych, użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie
- f) trzepanie odzieży, pościeli, dywanów itp. w oknach lub na balkonach i klatkach schodowych jest zabronione. Czynności te winny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych
- g) zabrania się dokonywania samowolnych przeróbek w instalacjach stanowiących zaliczonych do części wspólnych nieruchomości.

IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego

- a) na strychach i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwo palnych
- b) klatek schodowych, przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście
- c) zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w piwnicach i na klatkach schodowych
- d) nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz zabrania się jakichkolwiek manipulacji przy instalacji stanowiącej część wspólną nieruchomości
- e) w przypadku wystąpienia uszkodzeń instalacji elektrycznej należy w miarę możliwości je zabezpieczyć po czym niezwłocznie zawiadomić pogotowie energetyczne oraz Zarządcę.

V. Przepisy różne

- a) Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22:00 do 6:00
- b) Niedopuszczalne jest wykonywanie w budynku czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzek lub podłóg (np. rąbanie drewna, łupanie węgla)
- c) Instalowanie na dachach i ścianach zewnętrznych budynku anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych oraz reklam i szyldów jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu i Zarządcy.
- d) Bezwzględnie zabronione jest hodowanie psów i kotów i innych zwierząt domowych w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w korytarzach klatek schodowych, piwnic.
- e) Dozwolone jest posiadanie przez właścicieli i najemców lokali psów i kotów. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju.
- f) Za wszystkie szkody spowodowane przez psy i koty odpowiedzialność ponoszą ich właściciele.

- g) Niedopuszczalne jest wyprowadzanie psów bez smyczy oraz wpuszczanie ich do piaskownicy w celu załatwienia potrzeb fizjologicznych.
- h) Właściciel psa zobowiązany jest do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku.

Pozwolenie konieczne do uzyskania przy planowanych pracach remontowych mieszkania

zakres prac	Konieczne zezwolenie	Przykładowy zakres prac
bieżąca konserwacja	nie wymaga zgłoszenia ani pozwolenia na budowę	modernizacja łazienki, modernizacja kuchni, malowanie ścian, tapetowanie, montaż klimatyzacji, założenie systemu alarmowego, przyłączenie sieci internetu, wymiana parapetów wewnętrznych, wymiana podłóg, wykładanie powierzchni glazurą i terakotą, gładzie gipsowe, wylewki poziomujące, wymiana sanitariatów, kuchenek, pieców c.o. i grzejników,
remont	zgłoszenie	zmiana pokrycia dachu, wymiana okien (bez zmiany ich wielkości), malowanie oraz tynkowanie elewacji, naprawa podjazdu do garażu, adaptacja poddasza lub piwnicy na cele mieszkalne lub usługowe (niewymagające przebudowy), docieplenie wewnętrzne, wykonanie i wymiana instalacji c.o.(po uprzednim przedstawieniu opinii kominiarskiej) oraz wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
przebudowa	pozwolenie na budowę	wymiana okien (jeśli zmieniamy ich wielkość), wstawienie okna dachowego lub nowych drzwi, wyburzenie otworu drzwiowego w wewnętrznej ścianie nośnej, wyburzenie ściany nośnej, adaptację poddasza lub piwnicy z rozbudową i przebudową na cele mieszkalne, budowę kominka, wymianę instalacji gazowej,