UCHWAŁA Nr 9 / 2018
z dnia 30.04.2019 roku

w sprawie: **przyjęcia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej „Konstancińska 11a”**

Działając na podstawie przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2015 poz. 1892) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Konstancińskiej 11a” postanawiają, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej „Konstancińska 11a” o treści określonej w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

ZA Uchwałą głosowało	**51,003%** udziałów
PRZECIW Uchwale głosowało	**5,393%** udziałów
Łącznie głosowało	**56,396%** udziałów

Warszawa 30.04.2019r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Konstancińska 11a

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 9 / 2018
Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Warszawie
przy ul. Konstancińskiej 11a

Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej „Konstancińska 11a” w Warszawie

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Wspólnoty, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku, jego otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Regulamin porządku domowego obejmuje obowiązki właściciela i najemcy wynikające z przepisów:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414).
3. Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środow. (Dz.U. 1980 nr 3 poz. 6).
4. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351).
5. Ustawa z dnia 24 października 1974 roku Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229).
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388).

§ 1.
Definicje

Ilekroć w niniejszym Regulaminie porządku domowego jest mowa o:

1. Właścicielu, najemcy i mieszkańcu – należy przez to rozumieć osoby dysponujące stosownym tytułem prawnym i zamieszkujące bądź przebywające na terenie Wspólnoty, a w szczególności właścicieli (wraz z ich rodzinami), najemców, podnajemców, dzierżawców użytkowników.
2. Wspólnocie Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową „Konstancińska 11a” położoną w Warszawie przy ul. Konstancińskiej 11a zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali jako ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład w/w nieruchomości.
3. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości budynkowej.
4. Budynku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
5. Konserwacji – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
6. Remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, niestanowiącej konserwacji.
7. Zarządzie - należy przez to rozumieć prawnie funkcjonujący Zarząd Wspólnoty.
8. Zarządca/Administrator – prawnie funkcjonujący podmiot, lub osobę wykonującą obowiązki administrowania nieruchomością wspólną.

§ 2.

Przepisy ogólne

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są Właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał/a swój lokal do użytkowania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą. Właściciel ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania ich z nim.
3. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Administracje osiedla o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu:
   a) Aktualizacji danych lokalowych i kontaktowych (oświadczenie właściciela), w przypadku ich zmiany lub na żądanie Administracji.
   b) Powiadamiania Zarządu lub Administracji o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego własności, a w szczególności o zmianach w prawie własności.
   c) Sprzedający lokal jest zobowiązany do dostarczenia aktualnych danych kontaktowych, po sprzedaży lokalu, w celu dokonania końcowego rozliczenia.
   d) Powiadamiania Zarządu lub Administracji o każdorazowej zmianie przeznaczenia lokalu.
   e) Zmianach umów najmu lub dzierżawy.
4. Lokal mieszkalny lub użytkowy powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska. Odstępstwa od tej zasady wymagają każdorazowo pisemnej zgody Administracji.
5. Przebudowa lokalu, a w szczególności wszelkie prace powodujące zmiany w konstrukcji nośnej budynku oraz wpływające na zmianę elewacji (przebudowa balkonów, zabudowa balkonów, zakładanie krat zewnętrznych, wymiana stolarki, itd.), wymagają pisemnej zgody Zarządu/Zarządcy i uzyskania zezwolenia od odpowiedniego organu nadzoru budowlanego.
6. Instalowanie anten na elewacji jest zabronione, a instalacja na dachu wymaga pisemnej zgody Administracji; Montaż będzie się odbywała za wiedzą i pod nadzorem przedstawiciela Administracji.
7. W przypadku naruszenia zasady ustalonej w ust. 5 powyżej Zarząd / Zarządca może żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po upływie określonego terminu Zarząd/Zarządca jest uprawniona do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt właściciela lub osoby, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego.
8. Właściciel odpowiedzialny jest za szkody wyrządzone w mieniu Wspólnoty z winy własnej, małoletnich dzieci pozostających pod jego opieką prawną, gości, osób zamieszkałych w mieszkaniu Właściciela, przez posiadane zwierzęta bądź urządzenia, a w przypadku naprawienia szkód ze środków Wspólnoty, pokrycia kosztów ich usunięcia.
9. Powiadomienia, o których mowa w § 2 ust. 3 lit. a) do d) winny mieć miejsce niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych po zaistnieniu wymienionych okoliczności.
10. Terminowe regulowanie zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej jest podstawowym obowiązkiem Właściciela. Zwłoka w uiszczaniu zaliczek będzie pociągać za sobą obligatoryjne naliczanie ustawowych odsetek oraz uruchomienie procedur windykacyjnych określonych przez Zarząd i przedstawionych do wiadomości właścicieli lokali oraz poprzez publikację listy mieszkań zadłużonych w gablotach ogłoszeniowych.

11. Prawa i pozostałe obowiązki właścicieli określa ustawa o własności lokali.

§ 3.

Obowiązki Administracji

W ramach wnoszonych przez właścicieli oraz osoby, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego comiesięcznych opłat Administracja zobowiązana jest:

1. Dbać o stan techniczny i porządkowy budynków i otoczenia.
2. Zapewnić dostawę ciepłej i zimnej wody do mieszkań.
3. W sezonie grzewczym zapewnić dostawę ciepła na poziomie zgodnym zobowiązującymi normami.
4. Zapewnić funkcjonowanie dźwigów.
5. Zapewnić stałą konserwację i naprawy urządzeń technicznych.
6. Zapewnić systematyczny wywóz śmieci.
7. Zapewnić widoczne oznakowanie domów oraz ustawienie odpowiednich znaków na terenie osiedla. Zapewnić skuteczne zabezpieczenie ogólnych wejść do piwnic, na dachy budynków. Administracja ponadto zobowiązana jest do dokonywania następujących napraw wewnątrz budynków mieszkalnych, o ile usterki te nie zostały spowodowane niewłaściwą eksploatacją przez użytkownika: naprawy instalacji wodociągowej do przyłączy w lokalu, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania (Administracja nie ponosi odpowiedzialności za usterki powstałe w wyniku przeróbki w/w instalacji w lokalach).
8. Zapewnić ochronę budynku zgodnie z oczekiwaniami wspólnoty.
9. Zapewnić pielęgnację, utrzymanie zieleni zgodnie z oczekiwaniami wspólnoty.

§ 4.

<u>Prawa i Obowiązki mieszkańców/właścicieli</u>

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o posesję oraz ochrony przed dewastacją, do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych. **Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00**, w tych godzinach nie wolno używać urządzeń mogących zakłócać porządek publiczny czy spoczynek nocny.
3. W celu zapewnienia bezpieczeństwa mienia i osób należy:
   a) Sprawdzać przy opuszczaniu mieszkania, czy wszystkie znajdujące się w lokalu urządzenia elektryczne, wodnokanalizacyjne itp. są prawidłowo zabezpieczone.
   b) Nie otwierać drzwi wejściowych do budynku osobom nieznanym, nie udostępniać obcym kodów wejściowych, kluczy oraz pilotów do bramy garażowej oraz nie pozostawiać w widocznych ogólnie dostępnych miejscach przedmiotów wartościowych.
4. Wychodząc i wchodząc z/na teren nieruchomości należy zamykać drzwi wejściowe do budynku.
5. Zabrania się przechowywania na balkonach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd nieruchomości, tj. zawieszanie transparentów, szyldów, ogłoszeń itp. bez wcześniejszego uzyskania zgody Zarządu/Zarządcy Wspólnoty.
6. Grillowanie na tarasach, balkonach i ogródkach oraz na terenie patio jest zabronione.
7. Zabrania się samodzielnego otwierania wejścia na dach i włazów oddymiających, przebywania na dachu z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych członków Wspólnoty**.**

8. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należytym stanie technicznym i sanitarnym. Powinien ponadto przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w windach, piwnicach, garażach oraz terenu osiedla.

§ 5.

Korzystanie z części wspólnej

1. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, w pomieszczeniach gospodarczych, garażu, na korytarzach i klatkach schodowych.
2. Zabrania się dokonywania samodzielnych nasadzeń oraz innych prac ogrodniczych na terenie nieruchomości wspólnej bez uprzedniej zgody Zarządu/Zarządcy.
3. Właściciele oraz najemcy tarasów i/lub balkonów zobowiązani są do dbania o ich estetyczny wygląd.
4. Odpady budowlane należy usuwać we własnym zakresie i na własny koszt. Zabrania się wyrzucania ich do pojemników na śmieci.
5. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku bez zgody Zarządu/Zarządcy Wspólnoty, w tym instalowania jakichkolwiek elementów/urządzeń (np. anten, klimatyzatorów, daszków, reklam, krat, rolet zewnętrznych i innych) oraz zabudowy balkonów, loggii i tarasów na części nieruchomości wspólnej (dachu, elewacji, ogrodzeniu itp.). Wszelkie straty powstałe w wyniku zainstalowania w/w urządzeń lub wykonania zabudowy oraz koszty przywrócenia części nieruchomości wspólnej do stanu poprzedniego pokrywane będą przez osobę, która naruszyła niniejszy przepis.
6. Zabroniona jest zmiana podziału okien (rozkładu skrzydeł) oraz koloru ościeżnic okiennych na kolor inny niż zgodny z projektem architektonicznym.
7. Mieszkańcy prowadzący działalność gospodarczą w lokalu znajdującym się na terenie Wspólnoty mogą umieszczać wymagane prawem jej oznaczenia po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu/Zarządy zawierającej formę oznaczenia, miejsca jej umieszczenia, wymiary i warunki ekonomiczne z uwzględnieniem właściwych przepisów prawa.
8. Dopuszcza się pozyskiwanie przez Wspólnotę pożytków z tytułu zamieszczania reklam, szyldów bądź ogłoszeń przez podmioty zewnętrzne, a także wynajmu części nieruchomości wspólnej, które stanowią pożytki Wspólnoty w rozumieniu ustawy o własności lokali.
9. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty oraz spraw związanych z zarządem i administrowaniem nieruchomością wspólną przeznaczone są tablice ogłoszeniowe.
10. W całym budynku bezwzględnie zabronione jest przechowywanie i używanie butli z gazem, materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i wydzielających intensywny nieprzyjemny zapach.
11. We wszystkich częściach wspólnych, tj. na klatkach schodowych, w hali garażowej oraz ciągach komunikacyjnych w zespole komórek lokatorskich niedopuszczalne jest przechowywanie przedmiotów stanowiących prywatną własność mieszkańców, tj. mebli, kartonów, rowerów, sanek, innego sprzętu sportowego, butów, dywanów, wykładzin, worków ze śmieciami itp. oraz wózków dziecięcych. W razie niezastosowania się do zakazu Administracja podejmie kroki w celu trwałego usunięcia przedmiotów na koszt właściciela.
12. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu lub śmieci dużych rozmiarów (tzw. gabaryty) odbywa się na koszt Właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządcą.

13. Zabrania się wyrzucania sprzętu AGD i RTV. Powyższy sprzęt zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005r. o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym podlega zwrotowi w punkcie zakupu lub specjalnym punkcie przyjmowania sprzętu AGD.
14. Pomieszczenia wspólne należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich przestrzegać zasad bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych.
15. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek przeróbek instalacji elektrycznej, grzewczej i wodno-kanalizacyjnej (tzw. mediów) części wspólnej nieruchomości w celu wykorzystywania tych mediów do indywidualnych potrzeb Właściciela. Ewentualne wykorzystanie mediów części wspólnej do indywidualnych potrzeb musi być uzgodnione pisemnie z Zarządem lub Zarządcą Wspólnoty.
16. Wszelkie zauważone nieprawidłowości polegające na podłączeniu poszczególnych lokali do mediów części wspólnej należy zgłaszać Administracji lub Ochronie.
17. Skrzynki na rośliny, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien, balkonach i tarasach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
18. Zabrania się wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów z balkonów, tarasów i okien. Usunięcie śmieci wyrzuconych przez mieszkańców górnych kondygnacji do ogródków lub na część wspólną odbędzie się na koszt Właściciela mieszkania, z którego zostały wyrzucone śmieci.
19. Podlewanie kwiatów i mycie balkonów/tarasów winno się odbywać w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra i na ciągi komunikacyjne pod budynkiem oraz nie zanieczyszczała elewacji budynków i okien.
20. Mieszkańcy zobowiązani są do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i/lub tarasów we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 6.

Przepisy dotyczące zwierząt

1. Właściciele lub najemcy są zobowiązani do stosowania się do zasad porządkowych dotyczących zwierząt domowych zgodnie z przepisami sanitarno-porządkowymi.
2. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt w lokalach lub innych pomieszczeniach na terenie nieruchomości.
3. Poza teren lokalu i przynależnego balkonu, tarasu lub ogródka, psy, koty i inne zwierzęta domowe muszą być wyprowadzane na smyczy, a zwierzęta zachowujące się agresywnie dodatkowo w kagańcu.
4. Zabronione jest wyprowadzanie zwierząt na teren nieruchomości wspólnej w celu załatwiania potrzeb fizjologicznych.
5. Wszelkie odchody pozostawione przez zwierzęta muszą być sprzątane przez ich Właściciela. W przypadku nie sprzątnięcia ich usunięcie nastąpi na koszt Właściciela zwierzęcia.
6. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okien, balkonach lub tarasach.
7. Właściciele lub najemcy zobowiązani są do dbania, aby zwierzęta przebywające na terenie Wspólnoty nie zakłócały spokoju mieszkańców.

§ 7.

Awarie, konserwacja, naprawy i remonty

1. W przypadku jakiejkolwiek awarii lub nagłych zdarzeń mieszkaniec winien zgłosić natychmiast odpowiednim wewnętrznym służbom technicznym (konserwatorom), w razie potrzeby

Administracji a w sytuacjach tego wymagających Policji, Straży Pożarnej, Pogotowiu Ratunkowemu, Gazowemu, Energetycznemu itp.

2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej jej wywołaniem w nieruchomości Wspólnoty albo we własności innych Właścicieli, mieszkaniec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia swojego (zajmowanego) lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii bądź jej skutków.
3. Jeśli mieszkaniec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne bądź odmawiają udostępnienia lokalu, o którym mowa w ust.2, Administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to wsparcia Straży Pożarnej także przy jej udziale.
4. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność mieszkańca lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, osoba odpowiedzialna za otwarcie lokalu winna zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim mienie do czasu przybycia mieszkańca. Zabezpieczeniu nie podlegają rzeczy co, do których publiczne służby porządkowe albo ratownicze powzięły podejrzenie o przestępczym lub nielegalnym ich pochodzeniu. Z przeprowadzonych czynności powinien zostać sporządzony protokół.
5. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone instytucje oraz konserwatorzy, zatrudnieni przez Zarząd – legitymujący się właściwym upoważnieniem.
6. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie lub wyłączanie instalacji lub dokonywanie ich napraw jest zabronione, z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych członków Wspólnoty. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionych czynności członek Wspólnoty, o ile to możliwe, zobowiązany jest w pierwszej kolejności poinformować odpowiednią wewnętrzną służbę techniczną (konserwatora).
7. Właściciel lokalu przeprowadzający remont zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych.
8. W przypadku dokonywania remontów i napraw:
    a) Remont przeprowadzany w danym lokalu każdorazowo musi być zgłoszony do Administracji przez Właściciela lokalu, z podaniem:
        i. Przewidywanego czasu trwania remontu.
        ii. Informacji o ekipie remontowej (imiona i nazwiska, numer rejestracyjny samochodu. z którego korzysta ekipa).
        iii. Wyżej wymienione informacje Administracja osiedla przekaże ochronie osiedla.
9. Osoby, dokonujące remontów i napraw, są obowiązane przeprowadzać je tak, by w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym mieszkańcom.
    a) Pozostali mieszkańcy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z minimum 7 dniowym wyprzedzeniem.
    b) Ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Administracji i muszą być przeprowadzone pod nadzorem konserwatora zatrudnionego przez Wspólnotę.
    c) Prace remontowe zakłócające spokój innych mieszkańców mogą być przeprowadzane w dni powszednie w godzinach 9:00-17:00, w soboty w godzinach 9:00 12:00, w niedziele oraz dni świąteczne i ustawowo wolne od pracy obowiązuje całkowity zakaz wykonywania i prowadzenia jakichkolwiek robót remontowych poza zdarzeniami wynikającymi z awarii.

Każdorazowo o zaistnieniu konieczności wykonania takich prac Właściciel zobowiązany jest do powiadomienia Administratora.

10. Właściciele są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie Wspólnoty z ich winy bądź z winy osób przebywających na terenie Wspólnoty za ich zgodą, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu/Zarządcy pokrycia kosztów usunięcia szkody.

§ 8.

Przepisy porządkowe dotyczące miejsc parkingowych

1. Mieszkańcy mogą korzystać z miejsc parkingowych w garażu podziemnym na warunkach określonych obowiązującymi przepisami, aktem własności, umową najmu oraz niniejszym Regulaminem porządku domowego.
2. Z miejsc postojowych w garażu mogą korzystać:
    a) Właściciele.
    b) Osoby upoważnione przez Właścicieli.
3. Na terenie garażu obowiązują przepisy kodeksu drogowego.
4. Zabronione jest parkowanie pojazdów o masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony.
5. Zabronione jest parkowanie pojazdów z butlami LPG.
6. Parkowanie w garażu odbywa się wyłączne na miejscach przypisanych do danego lokalu.
7. Parkowanie pojazdów samochodowych i motocykli jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych pod warunkiem, że parkowanie tych pojazdów nie utrudnia komunikacji lub nie zagraża bezpieczeństwu oraz nie zakłóca spokoju Właścicielom.
8. Zabrania się parkowania samochodów na chodnikach i ciągach pieszych oraz w sposób utrudniający wjazd do garaży lub utrudniających podjazd pojazdów uprzywilejowanych (karetki Pogotowia, Straży Pożarnej, itp.).
9. Bezwzględnie zabrania się mycia oraz dokonywania napraw pojazdów na terenie nieruchomości.
10. W garażu zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia.
11. W przypadku wynajęcia miejsca parkingowego osobie niebędącej członkiem Wspólnoty osoba wynajmująca zobowiązana jest zgłosić ten fakt Zarządcy Wspólnoty.

§ 9.

Przepisy dotyczące Pomieszczeń gospodarczych

1. Przy korzystaniu z pomieszczeń gospodarczych mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności niedozwolone jest przechowywanie materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz palenia papierosów i używanie otwartego ognia.
2. Zakazane jest zabudowywanie części wspólnych, a w szczególności boksów w lokalach garażowych materiałami zwiększającymi masę palną w tych lokalach.
3. Wynajęcie części pomieszczeń gospodarczych, na wyłączne korzystanie przez poszczególnych członków Wspólnoty, jest odpłatne. Zasady wynajmu tych pomieszczeń regulują odrębne uchwały.

§ 10.

Opłaty

1. Każdy Właściciel zobowiązany jest wnosić opłaty na poczet kosztów nieruchomości wspólnej jak również zaliczki na poczet kosztów utrzymania lokalu w wysokości wynikającej z uchwał

Wspólnoty. Opłaty należy wnosić w pełnej wysokości i w terminie wynikającym z Ustawy o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85 poz.388).

2. Ewentualne nadpłaty wynikające z faktycznego rozliczenia kosztów będą rozliczane przez Zarząd w terminach i na zasadach ustawowo określonych. Jakiekolwiek dokonywanie potrąceń w bieżących płatnościach w związku z wyliczonym samodzielnie przez Właściciela lokalu faktycznym kosztem jest niedozwolone i naraża wspólnotę na utratę płynności finansowej, skutkującą możliwością odłączenia Wspólnoty od mediów.
3. Fakt, iż lokal jest chwilowo lub w dłuższym okresie niezamieszkały nie zwalnia właściciela od wnoszenia opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej.
4. Za nieterminowe opłaty zostaną naliczone ustawowe odsetki karne, rozliczane wraz z cyklicznym rozliczaniem mediów.

§ 11.

Sankcje

Uchylanie się od przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu może spowodować:

1. Przy rażącym naruszaniu postanowień Regulaminu podjęcie uchwały w trybie Art. 16 i Art. 22 ust. 3 pkt. 7 Ustawy o własności lokali, tzn. uchwały w sprawie wytoczenia powództwa sądowego o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.
2. W przypadku wykorzystywania mediów części wspólnej do indywidualnych potrzeb Właściciela lokalu, Zarząd/Zarządca ma prawo żądać od Właściciela zwrotu kosztów tych mediów. W przypadku braku możliwości określenia ich wartości oszacowania można dokonać na podstawie rodzaju urządzeń przyłączonych do tych mediów. Powyższe nie wyklucza dochodzenia roszczeń na drodze cywilnej i odpowiedzialności karnej.
3. Winni wykroczeń przeciw postanowieniom niniejszego Regulaminu pociągnięci będą do odpowiedzialności zgodnie z przepisami prawa.

§ 12.

Postanowienia Końcowe

1. Mieszkańcy mogą zgłaszać swoje uwagi, informacje o usterkach, problemy z bieżącym funkcjonowaniem Wspólnoty do Zarządu/Zarządcy w formie pisemnej, telefonicznej, bądź elektronicznej.
2. Na tablicach ogłoszeń zamieszczone są telefony kontaktowe i adresy do osób zajmujących się konserwacją sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych na terenie Wspólnoty.
3. Uzyskanie zgody Zarządu/Zarządcy, w sprawach, o których mowa w niniejszym regulaminie nie zwalnia Właściciela lokalu z obowiązku uzyskania zgody odpowiednich organów oraz spełnienia innych warunków, do których użytkownik jest zobowiązany na podstawie odpowiednich przepisów prawa.