

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO DLA NIERUCHOMOŚCI BAILDOMB
PRZY UL. ŻŁOTEJ W KATOWICACH / REGULAMIN /**

*z zasadami prawidłowej eksploatacji mieszkań
z zasadami prowadzenia prac wykończeniowych i remontowych*

Katowice, czerwiec 2016

A. REGULAMIN	
I. DEFINICJE	4
II. POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
III. ZARZĄDCA BUDYNKU	5
IV. WSTĘP NA TEREN NIERUCHOMOŚCI	5
V. DZIECI I GOŚCIE	5
VI. ZWIERZĘTA DOMOWE	5
VII. WYNAJEM LUB SPRZEDAŻ	6
VIII. AWARIE	6
IX. WYRZUCANIE ŚMIECI	6
X. ZMIANY W KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ	6
1. ELEWACJA I ZMIANY KOLORU	6
2. OKNA	7
3. DACH / OBRÓBKI BLACHARSKIE / PARAPETY	7
4. BALUSTRADY/ OGRODZENIA / BALKONY/ LOGGIE	7
5. DRZWI	7
6. DODATKOWE POMIESZCZENIA	7
7. MARKIZY / ZADASZENIA	7
8. NUMERY IDENTYFIKACYJNE LOKALI	7
9. KOMUNIKACJA	7
10. SKRZYNKI POCZTOWE / WYCIERACZKI	7
11. OŚWIETLENIE ZEWNĘTRZNE	7
12. TERENY ZIELONE / OGRODY	8
13. ANTENY SATELITARNE	8
XI. LOKALE USŁUGOWE / DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	8
1. ZMIANA PRZEZNACZENIA LOKALU	8
2. CHARAKTER PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI	8
3. REKLAMA I TABLICZKI INFORMACYJNE	8
4. DOSTAWY	8
XII. KOSZTY EKSPLOATACYJNE	8
XIII. PRZESTRZEGANIE REGULAMINU BUDYNKU	9
B. ZASADY PRAWDŁOWEJ EKSPLOATACJI MIESZKAŃ / LOKALI USŁUGOWYCH	9
C. ZASADY PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH I REMONTOWYCH	11
D. NOTA PRAWNA	13

A. REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO DLA NIERUCHOMOŚCI BAILDOMB

I. DEFINICJE

1. BAILDOMB

Nieruchomość położona w Katowicach przy ulicy Złotej, obręb
objęta księgą wieczystą

2. Budynek

Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym w parterze budynku, z garażem wielostanowiskowym obejmującym komórki lokatorskie, zrealizowany w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą BAILDOMB.

3. Garaż wielostanowiskowy

Garaż z miejscami parkingowymi, wybudowany na kondygnacji podziemnej Budynku. Z własnością miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich związany jest udział w Nieruchomości Wspólnej, wyliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

4. Właściciel

Każdoczesny właściciel samodzielnego Lokalu Mieszkalnego, wydzielonego w Budynku.

5. Wspólnota Mieszkaniowa

Wszyscy właściciele, o których mowa jest w punkcie 4, działająca na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Niniejszy regulamin reguluje kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w tej ustawie oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin porządku domowego określa zasady współżycia, prawa i obowiązki wszystkich osób i podmiotów gospodarczych korzystających z zasobów i infrastruktury Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ulicy Złotej w Katowicach.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Wspólnoty, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku, jego otoczenia oraz zapewnienia prawidłowych warunków i zasad współżycia wynikającego z zamieszkiwania w budynku wielorodzinnym.
3. Zmiana Regulaminu wymaga uchwały Wspólnoty.
4. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia techniczne trwale z nim związane są wspólna własnością członków Wspólnoty Mieszkaniowej.
5. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich właścicieli, jak również najemców, którym właściciele oddali swoje lokale do używania.
6. Właściciele odpowiedzialni są za przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez osoby wraz z nimi zamieszkałe / domownicy / oraz gości, a także najemców i podnajemców oraz ich gości.
7. Właściciele obowiązani są do użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, dbania o czystość i estetyczny wygląd swoich lokali, przyległych do nich balkonów/loggii, tarasów, ogródków, a także o zewnętrzny i wewnętrzny wygląd części budynków, gruntów i urządzeń stanowiących przedmiot ich współwłasności / Nieruchomość Wspólna /.
8. Obowiązek określony w punkcie poprzednim jest szczególnie istotny w przypadku podnajmowania Lokalu. W razie rażącego zaniedbania Zarządca Budynku w porozumieniu ze Wspólnotą Mieszkaniową i po uprzednim pisemnym powiadomieniu właściciela, ma prawo uporządkować zaniedbaną część Nieruchomości Wspólnej na koszt właściciela oraz wezwać go do niezwłocznego przywrócenia czystości i estetyki, w obrębie jego Lokalu oraz Nieruchomości Wspólnej, pod rygorem zastosowania sankcji opisanych w rozdz. XIII Regulaminu.
9. Członek Wspólnoty Mieszkaniowej, jako współwłaściciel Nieruchomości Wspólnej ma prawo do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.

III. ZARZĄDCA BUDYNKU

1. Prawem Wspólnoty Mieszkaniowej jest zawarcie umowy z Zarządcą Budynku, którego zadaniem będzie podejmowanie decyzji oraz dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Do czasu wyboru przez Wspólnotę Mieszkaniową zarządu, Deweloper na bazie przeprowadzonego postępowania, powierzy zarząd nieruchomości specjalistycznemu i doświadczonemu podmiotowi zewnętrznemu.

IV. WSTĘP NA TEREN NIERUCHOMOŚCI

1. Wstęp na teren Budynku możliwy jest wyłącznie dla osób uprawnionych.
2. Kod dostępu jest wydawany właścicielom, umożliwia on właścicielom lokali mieszkaniowych i usługowych wejście na teren budynku przez bramę oraz drzwi zewnętrzne a właścicielom miejsc postojowych / komórek lokatorskich dodatkowo komunikację poprzez części wspólne pomiędzy lokalem a miejscem postojowym / komórką lokatorską.
3. Goście oraz osoby zatrudnione przez właścicieli / najemców / mieszkańcy / są wpuszczane na teren Budynku przez mieszkańców, do których przybyli lub przez pracowników ochrony za potwierdzeniem ich wejścia u mieszkańców.
4. Parkowanie samochodów mieszkańców i ich gości powinno odbywać się w garażu podziemnym na należących do właścicieli miejscach parkingowych lub poza Budynkiem. Zabrania się korzystania / nawet krótkotrwałego / z miejsc parkingowych innych właścicieli, bez ich zgody.
5. Zabrania się pozostawiania pojazdów z włączonym silnikiem.
6. Parkowanie powinno odbywać się tak, aby nie utrudniać korzystania z garażu podziemnego innym jego użytkownikom oraz swobodnego poruszania się po Nieruchomości Wspólnej innych pojazdów do tego uprawnionych, a szczególnie pojazdów uprzywilejowanych.
7. Zabrania się stałego parkowania na drodze pożarowej.
8. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z hali garażowej. Poruszanie się pojazdów mechanicznych w garażach powinno odbywać się z zachowaniem należytej ostrożności i zgodnie z przepisami ruchu i organizacją ruchu w garażu – znakami pionowymi i poziomymi.
9. Zabrania się mycia samochodów na terenie Nieruchomości Wspólnej.
10. Zakłócanie ciszy i spokoju na terenie Budynku jest niedopuszczalne. W godzinach 22.00–6.00 obowiązuje cisza nocna. W tym czasie należy zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców Budynku.

V. DZIECI I GOŚCIE

1. Rodzice ponoszą pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo oraz zachowanie dzieci, a także skutki ich zachowania, w szczególności:
 - koszty naprawy szkód dokonanych przez dzieci,
 - za dzieci zaproszone odpowiada dorosły, zapraszający właściciel.
2. Właściciele ponoszą pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo oraz zachowanie swoich Gości oraz osób zatrudnianych przez właścicieli, a także skutki ich zachowania, w szczególności koszty naprawy szkód dokonanych.

VI. ZWIERZĘTA DOMOWE

1. Właściciele psów i innych zwierząt domowych winni zapewnić im odpowiedni nadzór dla zachowania bezpieczeństwa innych mieszkańców, w tym:
 - dokonywać obowiązkowych szczepień ochronnych,
 - wyprowadzać psy na smyczy, a groźne psy dodatkowo w kagańcach,
 - sprzątać nieczystości pozostawione przez zwierzęta,
 - wyprowadzać zwierzęta poza teren Budynku, w celu załatwiania przez nich potrzeb fizjologicznych,
 - dokonywać naprawy szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
 - zagwarantować warunki, w których zwierzęta nie spowodują zagrożenia życia ani zdrowia innych mieszkańców, osób przebywających na terenie Budynku oraz nie zakłócają ich spokoju.

2. Niedopuszczalne jest karmienie ptaków lub innych zwierząt wolno żyjących, nie będących pod nadzorem właściciela lub bezpieczeństwa na parapetach okiennych i balkonach / loggiach oraz na terenie całego Budynku.

VII. WYNAJEM LUB SPRZEDAŻ

1. Właściciel jest zobowiązany do powiadomienia Zarządcy Budynku o każdorazowym wynajęciu, wydzierżawieniu, oddaniu w użytkowanie lub przekazaniu do używania na podstawie innego tytułu prawnego swojej własności ze wskazaniem osób, które wstąpiły w stosowny tytuł prawny. Zawiadomienie winno mieć miejsce niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 10 dni kalendarzowych po zaistnieniu wymienionych okoliczności.
2. Właściciele, mieszkający poza Budynkiem, winni udostępnić Zarządcy Budynku swój adres zamieszkania, telefon oraz adres mailowy. W razie jakichkolwiek zmian, dane te powinny być aktualizowane.
3. Najemcy mają obowiązek zapoznać się z Regulaminem porządku domowego dla nieruchomości BAILDOMB, co poświadczą własnoręcznym podpisem.
4. Fakt sprzedaży Lokalu, miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej musi być zgłoszony na piśmie do Zarządcy Budynku, nie później niż w terminie 14 dni od dnia dokonania przedmiotowej czynności wraz z podaniem informacji o nowym właścicielu.
5. Zabrania się wynajmowanie wyłącznie komórek lokatorskich lub miejsc parkingowych dla osób zewnętrznych, nie mieszkających w Budynku.

VIII. AWARIE

1. Wszelkie zauważone uszkodzenia lub zagrożenia mienia na terenie Budynku lub bezpieczeństwa mieszkańców należy obowiązkowo zgłaszać ochronie i Zarządcy Budynku.
2. W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych na Nieruchomości Wspólnej, właściciele powinni niezwłocznie powiadomić Zarządcę Budynku oraz ochronę a także w razie potrzeby inne właściwe służby.
3. W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych w budynkach jak i garażach lub ich otoczeniu właściciele powinni niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby jak np. właściwe pogotowie, a także Zarządcę Budynku, podejmując przy tym w miarę możliwości działania zmierzające do ograniczenia ewentualnych szkód.
4. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą jej wywołaniem, mieszkańiec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia swojego / zajmowanego / lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii bądź jej skutków.

IX. WYRZUCANIE ŚMIECI

1. Właściciel przyjmuje do wiadomości, że śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych w specjalnie do tego celu wyznaczonym pomieszczeniu.
2. Zabrania się gromadzenia odpadów w komórkach lokatorskich, balkonach / loggiach i tarasach.
3. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na klatkach schodowych lub innych miejscach Nieruchomości Wspólnej.

X. ZMIANY KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

1. Elewacja i zmiany koloru
 - 1.1. Właściciel nie może zmienić rodzaju materiału i koloru elewacji Budynku ani też ścian wewnętrznych stanowiących części Nieruchomości Wspólnej.
 - 1.2. Właściciel nie może dokonywać żadnych zmian w wykończeniu elewacji Budynku / takich jak np. siding /, jak również umieszczać reklam bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej i Zarządcy.
 - 1.3. Wywieszanie jakichkolwiek reklam, szyldów tablic reklamowych na elewacji mieszkania, balkonach i ich balustradach, loggiach, oknach, ogrodzeniach, tarasach i ich balustradach jest zabronione.

2. Okna
 - 2.1. Wszystkie okna należy użytkować zgodnie z instrukcją producenta okien.
 - 2.2. Właściciel nie może zmienić koloru istniejących okien lub montować okien w kolorze innym niż zgodny z projektem architektonicznym.
 - 2.3. Właściciel nie może wymienić okien ani framug na okna lub framugi w innym stylu i kolorze niż w projekcie architektonicznym.
 - 2.4. Właściciel nie może zmieniać elewacji poprzez montowanie jakichkolwiek dodatkowych okien.
 - 2.5. Właściciel nie może montować w oknach krat, zewnętrznych okiennic, rolet itp.
3. Dach / Obróbki blacharskie / parapety
 - 3.1. Właściciel nie może instalować żadnych urządzeń ani elementów na dachu / w tym anten telewizji satelitarnej, naziemnej, czy też CB/.
 - 3.2. Niedozwolone jest samowolne wychodzenie na dach.
 - 3.3. Właściciel nie może zmieniać koloru parapetów, obróbek blacharskich lub metalowych opasek drzwiowych lub okiennych.
4. Balustrady / Ogrodzenia / Balkony / Loggie
 - 4.1. Właściciel nie może montować balustrad ani barier okiennych na zewnątrz Budynku.
 - 4.2. Właściciel nie może dobudowywać balkonów/loggii lub dokonywać ich zabudowy oraz wykonywać jakichkolwiek przeróbek w balkonach / loggiach
 - 4.3. Właściciel nie może zmieniać koloru i materiału balustrad oraz elementów balkonów / loggii.
 - 4.4. Właściciel nie może zmieniać koloru i materiału ogrodzeń ogródków.
 - 4.5. Zabrania się umieszczania skrzynek i donic kwiatowych na zewnątrz balustrad balkonów, loggii oraz tarasów.
5. Drzwi
 - 5.1. Właściciel nie może zmienić jakiegokolwiek elementu koloru ani wzoru drzwi zewnętrznych, wejściowych do Lokalu lub Komórki Lokatorskiej na inny niż pierwotny kolor.
 - 5.2. W przypadku, gdy wymianie podlegają całe drzwi, Właściciel zobowiązany jest zadbać o to, aby zamontowane przez niego nowe drzwi wejściowe miały wygląd tożsamy do istniejących w Budynku.
 - 5.3. Właściciel nie może zmieniać kierunku otwierania drzwi wejściowych, bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.
6. Dodatkowe pomieszczenia
 - 6.1. Właściciel nie może wybudować żadnych dodatkowych pomieszczeń, altan, tarasów na terenie Nieruchomości Wspólnej.
7. Markizy / Zadaszenia
 - 7.1. Właściciel nie może montować markiz, rolet oraz innych zadaszeń w jakikolwiek sposób związanych z elewacją budynku oraz jej elementami – okna etc.
8. Numery identyfikacyjne Lokali
 - 8.1. Właściciel nie może zmienić rodzaju, materiału czy położenia na drzwiach tabliczki z numerem Lokalu.
 - 8.2. Tabliczki z numerami Lokali, a także numery budynków mieszkalnych na elewacji nie mogą zostać zastąpione żadnymi elementami.
9. Komunikacja
 - 9.1. Właściciele nie mogą tarasować, zastawiać lub w jakikolwiek inny sposób utrudniać dostępu do drogi pożarowej i dróg dojazdowych do Budynku.
 - 9.2. Niedozwolone jest zastawianie klatek schodowych i korytarzy jakimikolwiek przedmiotami utrudniającymi korzystanie z tych pomieszczeń przez innych użytkowników.
 - 9.3. Nawierzchnie zewnętrzne w obrębie Budynku / poza drogą pożarową i Garażem / nie są przystosowane do ruchu samochodowego i motorowego – służą wyłącznie komunikacji pieszej.
10. Skrzynki pocztowe / wycieraczki
 - 10.1. Właściciel nie może zmienić zainstalowanej skrzynki pocztowej na skrzynkę pocztową w innym kolorze, rozmiarze i typie niż pierwotnie zainstalowana.
 - 10.2. Właściciel nie może zmienić zainstalowanej wycieraczki wejściowej na wycieraczkę w innym kolorze, rozmiarze i typie niż pierwotnie zainstalowana.
11. Oświetlenie zewnętrzne
 - 11.1. Właściciel nie może zainstalować dodatkowego oświetlenia zewnętrznego na elewacji Budynku przylegającej bezpośrednio do jego Lokalu.

12. Tereny zielone / ogrody
 - 12.1. Właściciele zobowiązani są szanować tereny zielone wchodzące w skład Nieruchomości Wspólnej oraz dbać o utrzymanie ich w czystości i porządku.
 - 12.2. W związku z możliwością uszkodzenia warstw izolacji przeciwwodnej zabronione jest mocowanie wszelkich urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury i innych rzeczy do nawierzchni zielonych i utwardzonych.
 - 12.3. Niedopuszczalne jest zakładanie instalacji / np. nawadniających /, dokonywanie nasadzeń roślinności intensywnej / możliwe jest jedynie utrzymanie nawierzchni trawiastej / oraz wykonywania wykopów.
13. Anteny satelitarne
 - 13.1. Właściciel nie może instalować anten satelitarnych i innych anten na balkonach oraz elewacji Budynku.

XI. LOKALE USŁGOWE / DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

1. Zmiana przeznaczenia lokalu
 - 1.1. Właściciel lokalu mieszkalnego zobowiązany jest powiadomić Zarządcę Budynku o każdorazowej zmianie przeznaczenia lokalu. Zawiadomienie winno mieć miejsce niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 10 dni kalendarzowych po zaistnieniu wymienionych okoliczności.
2. Charakter prowadzonej działalności
 - 2.1. W lokalach o charakterze usługowym znajdujących się na terenie Budynku może być prowadzona jedynie działalność, której charakter oraz sposób prowadzenia nie będzie naruszał zasad niniejszego Regulaminu oraz spokoju i bezpieczeństwa pozostałych właścicieli.
 - 2.2. Właściciele, użytkownicy lub najemcy lokali usługowych / Prowadzący lokal usługowy / zobowiązani są zwłaszcza do dbania o czystość i estetyczny wygląd swoich lokali oraz przyległych do nich części Nieruchomości Wspólnej, a w tym korytarzy, chodników i trawników.
3. Reklamy i tabliczki informacyjne
 - 3.1. Prowadzący lokal usługowy nie może samowolnie zmieniać jego koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, a także koncepcji Nieruchomości Wspólnej poza zakres określony w punkcie X niniejszego Regulaminu.
 - 3.2. W Budynku, na jego elewacji nie ma możliwości umieszczania jakichkolwiek reklam oraz materiałów reklamowych.
 - 3.3. Prowadzący działalność gospodarczą na terenie Wspólnoty może umieszczać, wymagane prawem, jej oznaczenia po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu. Pisemna zgoda winna zawierać przede wszystkim formę oznaczenia. Miejsca jej umieszczenia, wymiary i warunki ekonomiczne z uwzględnieniem właściwych przepisów prawa.
 - 3.4. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty oraz spraw związanych z zarządzeniem Nieruchomością Wspólną przeznaczona jest tablica ogłoszeniowa w pomieszczeniu recepcji.
4. Dostawy
 - 4.1. Dostawy do lokali usługowych mogą odbywać się w godz. pomiędzy 07.00–18.00. Wyznaczenie innych godzin dostaw wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - 4.2. Prowadzący lokal usługowy zobowiązany jest dołożyć wszelkich starań aby odbywające się dostawy nie zakłócały spokoju pozostałych mieszkańców budynku oraz nie powodowały utrudnień w ruchu pojazdów i pieszych.

XII. KOSZTY EKSPLOATACYJNE

1. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej są zobowiązani pokrywać koszty administracyjne związane z eksploatacją nieruchomości stanowiących przedmiot ich współwłasności położonych na terenie Budynku / Nieruchomości Wspólnej/w tym koszt nagrodzenia Zarządcy Budynku.

XIII. PRZESTRZEGANIE REGULAMINU

1. W przypadku gdy właściciel lub mieszkaniec Budynku ma zamiar dokonać czynności niezgodnych z Regulaminem lub taką czynność uprzednio dokonał, w takiej sytuacji Zarządca Nieruchomości zarządzi głosowanie wśród Właścicieli w przedmiocie zatwierdzenia czynności.
2. Jeżeli propozycja zostanie zatwierdzona, zmiana taka, o ile nie narusza praw osób trzecich i nie jest sprzeczna z prawem, zostanie wprowadzona do Regulaminu, w przeciwnym razie właściciel lub mieszkaniec Budynku jest obowiązany przywrócić stan zgodny z obowiązującym Regulaminem albo zobowiąże się do podejmowania takiej czynności.
3. W przypadku nie przywrócenia przez zobowiązanego właściciela lub mieszkańca stanu poprzedniego, Zarządca Budynku będzie uprawniony do podjęcia wszelkich przewidzianych prawem działań zmierzających do przywrócenia stanu zgodnego z Regulaminem oraz związanych z rekompensatą poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową szkód.

B. ZASADY PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI MIESZKAŃ / LOKALI USŁUGOWYCH

I. ZASADY KORZYSTANIA Z URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GRZEWCZYCH ORAZ LICZNIKÓW MEDIÓW

1. Korzystanie, montaż, demontaż oraz wymiana urządzeń elektrycznych, grzewczych oraz liczników mediów podlega następującym zasadom:
 - 1.1. Przy wykonywaniu robót wykończeniowych należy uwzględnić prowadzone pod tynkami ścian i stropów przewody elektryczne oraz prowadzone w posadzce i dolnych partiach ścian rury ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, a także kanalizacyjne odpływy od przyborów sanitarnych.
 - 1.2. Montaż kuchni elektrycznej może być wykonany tylko przez uprawnionego elektryka.
 - 1.3. Montaż urządzeń specjalistycznych służących do prowadzenia określonego rodzaju działalności w lokalu, może być wykonany tylko przez osobę uprawnioną i posiadającą odpowiednie kwalifikacje w tym zakresie.
 - 1.4. Demontaż lub wymiana grzejników w lokalach może być wykonana tylko przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje w tym zakresie. Niefachowe wykonanie tych czynności powoduje zapowietrzenie i rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania, w całym Budynku oraz zatrzymanie pracy węzła cieplnego.
 - 1.5. Pracą grzejników regulują głowice termostatyczne. Zastosowane termostaty są regulatorami proporcjonalnymi pracującymi bez poboru energii zewnętrznej. Regulują temperaturę powietrza w pomieszczeniu poprzez zmianę wielkości przepływu czynnika grzewczego w instalacji grzewczej. Nie wolno demontować grzejników oraz zmieniać ich na inny typ bez konsultacji z wykonawcą.
 - 1.6. Regulacja ogrzewania podłogowego jest możliwa za pomocą Regulatora, zamontowanego w pomieszczeniu. Regulator w połączeniu z siłownikiem termicznym umożliwia precyzyjną regulację temperatury pomieszczenia.
 - 1.7. Ingerencja w instalacje jest zabroniona. Zmiana podejść grzejników i podejść pod przybory jest zabroniona bez konsultacji z wykonawcą.
 - 1.8. Podejścia wodne i rozprowadzenia instalacji c.o. prowadzone są w szlichcie podłogowej – prace związane z wszelkiego rodzaju kłuciem lub innym zniszczeniem w szlichcie należy wykonywać w oparciu o dokumentację fotograficzną.
 - 1.9. Wszelkiego rodzaju kłucie w szachcie, samowolne, jest niedopuszczalne – wszelkie prace związane z podłączeniem instalacji mieszkaniowych do pionów mogą wykonywać tylko uprawnieni instalatorzy.
 - 1.10. Wyjścia kanalizacji z szachtów wykonane są z rur niskoszumowych firmy – w przypadku zastosowania do wykonania rozprowadzeń z innych rur, należy zastosować przejściówki uwzględniające różnice w średnicach.
 - 1.11. W związku z faktem, że woda ogrodowa jest instalacją nieogrzewaną, w okresie zimowym i panowania ujemnych temperatur po opróżnieniu zładu z instalacji pozostawić zawory otwarte.
 - 1.12. Zamontowane liczniki mediów służą jedynie do odczytów przez upoważnione do tego osoby. Jakiegokolwiek próby ingerencji nie są dopuszczalne i powodują utratę gwarancji.

II. PRAWIDŁOWA WENTYLACJA LOKALI

1. Dla zapewnienia sprawnego działania wentylacji nie należy demontować regulatorów przepływu, zapychać, zaklejać ani w inny sposób ograniczać przepływu powietrza i dostępu do kratki wentylacyjnych. Okapy kuchenne należy podłączać wyłącznie do kanału wentylacji przeznaczonego do tego celu.
2. Demontaż wentylatorów w mieszkaniach, podłączenie ich w miejscu innych urządzeń wyciągowych / np. okapów, pochłaniaczy, wentylatorów osiowych/ oraz zabudowywanie drzwiczek rewizyjnych zamontowanych w lokalu jest niedozwolone.
3. Zaleca się w celu właściwego działania wentylacji oczyszczanie – w miarę potrzeb – kratki wentylacyjnych oraz nawiewników w oknach przez właściciela z osadzającego się na nich kurzu oraz wietrzyć lokal zgodnie z instrukcją użytkownika stolarki.

III. KLIMATYZACJA

1. Instalacja klimatyzacji wykonana jest na ostatnich kondygnacjach wszystkich budynków.
2. Zabrania się ingerencji w instalacje chłodniczą, odprowadzania skroplin i jednostki zewnętrzne.
3. Urządzenia są przystosowane do pracy automatycznej. Jednak do utrzymania gotowości eksploatacyjnej muszą być poddawane regularnej konserwacji. Właściciele są zobowiązani do przeprowadzania serwisów klimatyzatorów minimum 1 raz w roku.
4. Dopuszcza się możliwość zainstalowania klimatyzacji w pozostałych lokalach, z zastrzeżeniem, że jednostki zewnętrzne będą schowane w obrysie balkonów lub ogródków i nie będą widoczne z zewnątrz.

IV. GWARANCJA / USTERKI / AWARIE

1. Gwarancja
 - 1.1. Gwarancji podlegają zamontowane w Lokalu urządzenia oraz ich elementy wymienne na zasadach i terminach określonych przez ich producentów.
 - 1.2. Nie podlegają gwarancji:
 - uszkodzenia mechaniczne materiałów i elementów oraz wszystkie inne spowodowane działaniami, bądź zaniechaniem działań przez użytkownika / brak właściwej konserwacji, regulacji itp. przewidzianych w instrukcjach użytkownika /,
 - uszkodzenia wskutek naturalnego, częściowego lub całkowitego zużycia materiałów zgodnie z właściwościami albo przeznaczeniem / np. bezpieczniki, sprężyny, uszczelki /,
 - uszkodzenia powstałe na skutek przeróbek lub zmian dokonanych przez użytkownika lub osoby trzecie,
 - celowe uszkodzenia i zniszczenia dokonane przez użytkownika lub osoby trzecie.
2. Usterki
 - 2.1. Ewentualne usterki powstałe po dacie odbioru Lokalu należy zgłosić w formie pisemnej do Zarządcy Budynku, niezwłocznie po dacie ich ujawnienia.
 - 2.2. Nieuzasadnione wezwanie do usunięcia usterki skutkuje odmową jej wykonania oraz obciążeniem wzywającego kosztami komisji.
 - 2.3. Przez pierwsze trzy lata eksploatacji mieszkania, ze względu na oddawanie wilgoci przez materiały budowlane oraz osiadanie Budynku, w tynkach wewnętrznych mogą pojawić się drobne pęknięcia i rysy. Usterki te będą usuwane w trzecim roku gwarancji. Z powodów praktycznych, w okresie gwarancji zaleca się malowanie ścian i sufitów na kolor biały. W przypadku zastosowania farb kolorowych po usunięciu tego rodzaju usterek widoczne będą na ścianach różnice w kolorze, nawet pomimo dobrania tego samego rodzaju i koloru farby. Jednocześnie zaleca się przed malowaniem farbami kolorowymi właściwe przygotowanie ścian m.in. poprzez dwukrotne ich pomalowanie farbą białą. Położenie farby kolorowej bezpośrednio na tynk surowy spowoduje wniknięcie barwnika w strukturę tynku, co w dalszych próbach przemalowania spowoduje pojawienie się plam w pierwotnie zastosowanym kolorze.

V. ZASADY KORZYSTANIA Z BALKONÓW / LOGGII, TARASÓW

1. Właściciel może w pełnym zakresie korzystać z balkonów / loggii, tarasów, pod warunkiem, że nie narusza to prawa własności, nie zakłóca spokoju i nie zagraża bezpieczeństwu innych właścicieli oraz osób uprawnionych do przebywania na terenie Budynku.
2. Korzystanie z balkonów / loggii, tarasów podlega następującym zasadom bezpieczeństwa:
 - 2.1. Właściciel przyjmuje do wiadomości, iż balkony / loggie, tarasy, powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na nich winny być umocowane do wewnątrz w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, a także w sposób nie narażający Budynku, a w szczególności elewacji i warstw izolacyjnych, na uszkodzenia.
 - 2.2. Zabronione jest również rozpalanie na nich grilla oraz wnoszenie kominków / grilli ogrodowych.
 - 2.3. Zabrania się trzymania na przyległych do lokali balkonach, loggiach i tarasach żywych zwierząt, przedmiotów ciężkich, niebezpiecznych, motorowerów i motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach, a także wszelkich innych materiałów i przedmiotów, których przechowywanie tam mogłoby zagrażać bezpieczeństwu właściciela Lokalu, jego domownikom oraz innym członkom Wspólnoty Mieszkaniowej, a także osobom przebywającym na terenie Budynku.

VI. SPOSÓB UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH, KOMÓREK LOKATORSKICH I GARAŻU

1. W pomieszczeniach gospodarczych, komórkach lokatorskich, korytarzach z uwagi na względy bezpieczeństwa nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
2. Niedopuszczalne jest zastawianie ciągów komunikacyjnych jakimikolwiek przedmiotami. Niezastosowanie się do tego zakazu może spowodować ich usunięcie na koszt właściciela przedmiotu.
3. W przypadku zagubienia, kradzieży pilota do garażu należy natychmiast powiadomić Zarządcę Budynku.
4. Zabrania się palenia papierosów, spożywania alkoholu i innych używek w pomieszczeniach wspólnych Budynku, a w szczególności w hali garażowej, w pomieszczeniach gospodarczych, windzie, komórkach lokatorskich, na korytarzach i klatkach schodowych.

VII. ZOBOWIĄZANIA WŁAŚCICIELA

1. Właściciel zobowiązuje się do:
 - utrzymania zamieszkiwanego przez siebie Lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należytych stanie technicznym i sanitarnym.
 - nie otwierania drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, domokrężcom i innym osobom oferującym usługi mieszkańcom, ze względów bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców Budynku.
2. Właściciel ponosi odpowiedzialność za:
 - zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego Lokalu,
 - przestrzeganie niniejszych zasad przez najemców, podnajemców jego Lokalu lub innych użytkowników Lokalu oraz przez zaproszonych przez niego gości.

C. ZASADY PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH I REMONTOWYCH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przestrzeganie niniejszych zasad przez właścicieli i użytkowników lokali jest warunkiem zachowania bezpieczeństwa mieszkańców, bezpieczeństwa technicznego obiektu oraz właściwego funkcjonowania instalacji i urządzeń budynku.

2. Wszelkie prace wykończeniowe powinny być wykonywane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, obowiązującym prawem i warunkami technicznymi oraz przepisami BHP.
3. Prace powinny być nadzorowane przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane / budowlane, sanitarne, elektryczne /.
4. Właściciel zobowiązuje się prowadzić prace przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd części wspólnych takich jak: klatki schodowe, korytarze, windy i inne.
5. Wykonywanie robót wykończeniowych w lokalach powinno odbywać się w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców, z zachowaniem dbałości o porządek i czystość w budynku i wokół niego.
6. Właściciel przyjmuje do wiadomości, iż cisza nocna obowiązuje od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie wolno używać urządzeń mogących zakłócić spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój zakłócić. Prace szczególnie uciążliwe dla pozostałych mieszkańców / np. wiercenie, kucie / należy wykonywać w dni powszednie w godz. 08.00–16.00.

II. SPRAWY TECHNICZNE

1. Właściciel przyjmuje do wiadomości, że do wykańczania Lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających atesty dopuszczające do stosowania w budownictwie.
2. W przypadku dokonania zmian w wyposażeniu technicznym następuje utrata gwarancji i rękojmi na te roboty, których zmiana dotyczy, zgodnie z otrzymanymi wraz z Protokołem Odbioru Lokalu – „Ogólnymi warunkami użytkowania lokali mieszkalnych”.
3. Niedopuszczalne jest w trakcie wykańczania Lokalu lub prowadzenia remontów ingerowanie w elementy konstrukcyjne Budynku poprzez m.in.: wyburzanie, podkuwanie ścian i słupów konstrukcyjnych, dokonywanie zmian i przeróbek w częściach wspólnych Budynku, w instalacji c.o., oraz w pionach wodnych i kanalizacyjnych, a także adaptacja części wspólnych na potrzeby własne.

III. PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Pobór energii elektrycznej do pracy urządzeń elektrycznych i oświetlenia może odbywać się wyłącznie z lokalu, korzystanie z podłączeń energetycznych znajdujących się na klatce schodowej lub innych częściach wspólnych jest zabronione.
2. Odpady i pozostałości materiałów budowlanych, powstałe w związku z prowadzeniem prac wykończeniowych lub remontu Lokalu usuwane są na koszt właściciela, w sposób uzgodniony z Zarządcą Budynku. Obowiązuje zakaz ustawiania kontenerów.
3. Gruz oraz inne pozostałości materiałów budowlanych należy gromadzić w pojemnikach / workach typu „big bag” oraz wywozić niezwłocznie po zapelnieniu.
4. Niedozwolone jest składowanie materiałów, gruzu ani żadnych urządzeń gdziekolwiek poza lokalem oraz wywożenie gruzu taczkami lub innymi urządzeniami.
5. Odpady budowlane, w tym gruz, powinny być wrzucane do wyznaczonych w tym celu pojemników. Wrzucanie gruzu i innych pozostałości budowlanych w inne miejsca /również do pojemników na odpady komunalne / skutkować będzie obciążeniem kosztami sprzątnięcia i wywozu właściciela lokalu.
6. Koszty uszkodzenia podłóg, szyb, stolarki, urządzeń w częściach wspólnych oraz wind będą obciążać właścicieli lokali.

IV. ORGANIZACJA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH I REMONTOWYCH

1. Właściciel lub użytkownik lokalu powinien zgłosić Zarządcy Budynku nazwę firmy, której powierzył wykonywanie robót wykończeniowych lub remontowych w lokalu wraz z nazwiskiem i kontaktem do osoby odpowiedzialnej za pracę ekipy budowlanej. Należy również powiadomić o dacie rozpoczęcia oraz zakończenia robót w lokalu przez daną firmę. Wszystkie powyższe informacje muszą być przekazane Zarządcy w formie pisemnej.
2. Pracownicy firm budowlanych przeprowadzających roboty wykończeniowe w lokalach na zlecenie właścicieli lub użytkowników lokali powinni nosić plakietki z oznaczeniem firmy, którą reprezentują.
3. Materiały budowlane powinny być wnoszone i wynoszone od strony garażu. Należy bezwzględnie przestrzegać dopuszczalnej ładowności wind osobowych.

4. W przypadku konieczności przywiezienia znaczącej ilości materiałów lub ciężkich urządzeń właściciel lub użytkownik lokalu powinien skontaktować się z Zarządcą Budynku, który wskaże, gdzie może odbyć się wyładunek.
5. Wszelkie problemy techniczne, organizacyjne i inne wynikłe w trakcie prowadzenia prac wykończeniowych należy zgłaszać Zarządcy.

V. OBOWIĄZKI PRACOWNIKÓW WYKONUJĄCYCH PRACĘ W LOKALACH NA ZLECENIE ICH WŁAŚCICIELI

1. Pracownicy wchodzą do Budynku korzystając z kodu dostępu przekazanego przez właściciela lokalu.
2. Samochód pracowników:
 - może wjeżdżać do garażu podziemnego tylko po uzyskaniu zgody od właściciela i spełnieniu obowiązujących warunków bezpieczeństwa / np. dozwolona wysokość pojazdu /,
 - może parkować wyłącznie na miejscu parkingowym oznaczonym numerem podanym przez właściciela,
 - w przypadku złego stanu technicznego / np. wycieku oleju, paliwa, itp. / oraz w sytuacji, gdy kierowca samochodu nie zna numeru miejsca postojowego może być nie wpuszczony do garażu przez pracownika ochrony,
 - parkowanie samochodu na niewłaściwym miejscu będzie skutkowało interwencją ochrony, a w konsekwencji zakazem wjazdu do garażu.
3. Za szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego korzystania z garażu przez pracowników odpowiada właściciel lokalu, który te osoby upoważnił do korzystania z miejsca postojowego.
4. Wszystkie materiały budowlane oraz pobudowane będą wnoszone i wnoszone przez część garażową budynku. Należy zachować szczególną ostrożność podczas korzystania z dźwigów osobowych – koszty uszkodzeń lub zarysowań paneli i drzwi będą obciążać Właściciela prowadzącego prace adaptacyjne lub remontowe.
5. Należy bezwzględnie przestrzegać dopuszczalnej ładowności wind – nie przeciążać ich, nie zatrzymywać zbyt długo.
6. We wszystkich częściach wspólnych – na klatkach schodowych, korytarzach, garażu komórkach lokatorskich obowiązuje bezwzględny zakaz palenia.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Właściciel ponosi wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone jego własnym działaniem lub zaniechaniem oraz osób, za które odpowiada, a także osób, którymi posługuje się przy wykończeniu lub remoncie lokalu, tak jak za własne działania i zaniechania.
2. Odpowiedzialność za zabezpieczenie materiałów i sprzętu technicznego w lokalu oraz za szkody spowodowane awariami spoczywa na Właścicielu prowadzącym remont lub prace wykończeniowe.

D. NOTA PRAWNA

1. Niniejszy dokument stanowi kompleksowy wstępny projekt wzajemnych regulacji funkcjonalnych i organizacyjnych wszystkich właścicieli i mieszkańców BAILDOMB.
2. Zastrzega się możliwość wprowadzania zmian od niniejszego projektu.
3. Wspólnota Mieszkaniowa utworzona przez wszystkich właścicieli lokali budynku BAILDOMB będzie posiadała pełne prawa do zmiany przedmiotowego dokumentu lub jego poszczególnych fragmentów.
4. Niniejszy dokument został sporządzony przez SIG Sp. z o.o. we współpracy z doświadczonymi specjalistami ds. zarządzania nieruchomościami z firmy CASTELIA.
5. Informacje podane w projekcie Regulaminu nie stanowią oferty ani zapewnienia ze strony Dewelopera.
6. Materiał nie może być modyfikowany, publikowany i dystrybuowany ani wykorzystywany w żadnej formie i przy użyciu żadnych środków elektronicznych, mechanicznych, fotograficznych i rejestrujących bez uprzedniego pisemnego zezwolenia SIG Sp. z o.o.
7. Wszelkie prawa zastrzeżone.

