

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO INWESTYCJI OSIEDLE FAMA JEŻYCE ETAP III

Niniejszy Regulamin ma na celu stworzenie wspólnie akceptowanych i przestrzeganych zasad postępowania dla użytkowników lokali, aby zamieszkiwanie na Osiedlu i korzystanie z lokalu dawało wszystkim poczucie komfortu i bezpieczeństwa.

DEFINICJE:

1. Osiedle – Inwestycja Fama Jeżyce Etap III, ul. Barańczaka 5,7,9 w Poznaniu
2. Użytkownik lokalu - osoba albo podmiot (osoba prawna), która protokolarnie przejęła lokal od Dewelopera
3. Zarządca / Administrator – Admico Wielkopolskie Spółki Zarządzające Sp. z o.o., jej pracownicy i wyznaczeni pełnomocnicy.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Użytkownicy lokali zobowiązują się do przestrzegania niniejszego Regulaminu w imieniu własnym oraz wszystkich osób zamieszkujących oraz korzystających z lokali.
2. Odpowiedzialność za przestrzeganie niniejszego Regulaminu spoczywa na osobach używających lokali - zarówno domownikach, jak i innych osobach korzystających z lokalu (najemcy, podnajemcy, użytkownicy).
3. Użytkownicy powinni powiadamiać zarządcę nieruchomości o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokali, w tym o osobach upoważnionych do używania lokalu w sytuacji, gdy właściciel lokalu w nim nie zamieszkuje.
4. Użytkownicy zobowiązani są do podania Zarządcy nieruchomości adresu korespondencyjnego. W przeciwnym razie wszelka korespondencja będzie kierowana na adres lokalu na Osiedlu.
5. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej przez użytkowników lokali, ich dzieci, gości bądź najemców będą naprawiane na koszt użytkowników.
6. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych i przepisów dotyczących eksploatacji wszelkich znajdujących się na terenie nieruchomości urządzeń.

PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 2

1. Użytkownicy nieruchomości zobowiązują się do dbałości o lokale i nieruchomość wspólną oraz do korzystania z nich w sposób nieutrudniający korzystania innym osobom.
2. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązują cisza nocna w godzinach 22.00 do 6.00.
3. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za utratę, bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych w częściach wspólnych nieruchomości.
4. W pomieszczeniach wspólnych budynku (w szczególności w hali garażowej, w

pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, klatkach schodowych i w windach) obowiązuje całkowity zakaz spożywania alkoholu i palenia wyrobów tytoniowych.

5. W celu zwiększenia bezpieczeństwa użytkownicy nieruchomości zobowiązani są, by nie otwierać drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym.
6. W pomieszczeniach gospodarczych, boksach rowerowych, korytarzach, klatkach schodowych, na balkonach, tarasach, loggiach itp. zabronione jest przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych.
7. Pomieszczenia i części wspólne (klatki schodowe, patio, plac zabaw, parking itp.) należy utrzymywać w czystości i porządku.

KORYTARZE, HOLE, KLATKI SCHODOWE

§ 3

1. Mieszkańcy budynku wchodzą i wychodzą wykorzystując do otwarcia drzwi wejściowych indywidualne kody i czytniki zbliżeniowe, a goście i inne osoby są wpuszczane przez mieszkańców i użytkowników lokali.
2. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń Zarządcy przeznaczone są tablice informacyjne znajdujące się na parterach klatek schodowych.
3. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników i ich podwykonawców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki na korytarzach, w holach i klatkach schodowych.
4. Niedopuszczalne jest zastawianie ciągów komunikacyjnych i dróg ewakuacyjnych. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zastawiających drogi ewakuacyjne lub pożarowe na wezwanie Zarządcy lub administratora nieruchomości, ma on prawo usunąć te przedmioty na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.

BALKONY, TARASY I LOGGIE

§ 4

1. Skrzynki na kwiaty i donice należy umieszczać na balkonach, tarasach lub loggiach w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra.
2. Na balkonach, tarasach, loggiach itp. zabronione jest przechowywanie przedmiotów oszpecających wygląd budynku, montowanie anten telewizyjnych, radiowych, klimatyzatorów i reklam. Zabronione jest także korzystanie z grilla.

WINDY

§ 5

1. Nadmierne obciążenie windy jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu, jak również skakać w kabinie windy, co może doprowadzić do natychmiastowego jej zatrzymania i / lub awarii.

2. Maksymalną projektowaną nośność windy przyjmuje się dla warunków jej równomiernego obciążenia. Umieszczanie ciężkich elementów w sposób obciążający windę miejscowo i nierównomiernie może skutkować jej przeciążeniem nawet wówczas, gdy zaprojektowana nośność dźwigu nie jest przekroczona.
3. Dzieci do lat 12 mogą korzystać z wind pod opieką dorosłych.

ELEWACJE I DACHY

§ 6

1. Zabronione jest dokonywanie zmian w elewacji zewnętrznej budynku, włączając zawieszanie na balkonach transparentów, szyldów, ogłoszeń, reklam itp.
2. Instalowanie na dachu oraz elewacji anten telewizyjnych, radiowych oraz klimatyzatorów nie jest dozwolone.

ZWIERZĘTA DOMOWE

§ 7

1. Prowadzenie hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach do nich przynależnych i na terenie nieruchomości wspólnej nie jest dozwolone.
2. W lokalach mieszkalnych można posiadać psy i koty, jeżeli liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia, życia i zakłócenia spokoju mieszkańców.
3. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarnych i porządkowych. Poza teren lokalu psy wyprowadzane być powinny w kagańcu i na smyczy.
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości wspólnej.

PARKINGI I GARAŻE

§ 8

1. Wszelkie pojazdy należy parkować wyłącznie w miejscach odpowiednio oznakowanych i specjalnie do tego wyznaczonych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu przez komunalne służby porządkowe na parking strzeżony, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
2. Na terenie Osiedla znajduje się droga pożarowa służąca do przejazdu pojazdów służb, w tym Pogotowia Ratunkowego, Policji i Państwowej Straży Pożarnej. Należy korzystać z nieruchomości w taki sposób, by zapewnić w każdym czasie przepustowość i drożność drogi.
3. Na terenie nieruchomości obowiązuje zakaz stałego parkowania samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
4. Niedozwolone jest mycie pojazdów na terenie nieruchomości wspólnej, w tym hali garażowej.
5. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji oraz zanieczyszczenia płynami technicznymi obciążają użytkownika lokalu, który szkodę spowodował. Dotyczy to zarówno bezpośredniego działania użytkownika lokalu, jak i

osób przez niego zatrudnionych do wykonywania prac wykończeniowych i remontowych.

6. Użytkownicy garażu podziemnego oraz inne osoby z w nim przebywające nie mają prawa dokonywania jakichkolwiek zmian w istniejących instalacjach infrastruktury technicznej budynku. Absolutnie zabronione jest dotykание rozdzielnic energii elektrycznej i posługiwanie się instalacją hydrantową bez uzasadnionej pożarem potrzeby.
7. W hali garażowej znajdują się gniazdka energii elektrycznej służące wszystkim użytkownikom Osiedla. Koszt zużytej energii nie podlega indywidualnym rozliczeniom i jest kosztem wspólnym.
8. Ponadto w garażu podziemnym:
 - obowiązuje ograniczenie prędkości do 5 km/h wszelkimi pojazdami, również rowerami i hulajnogami.
 - zabronione jest hałaśliwe użytkowanie pojazdów mechanicznych oraz wykonywanie jakichkolwiek napraw.
 - zabroniony jest wjazd pojazdów o wysokości przekraczającej 2 m.
 - należy stosować się do znaków drogowych poziomych i pionowych.
 - obowiązuje całkowity zakaz montażu urządzeń i wyposażenia ingerującego w posadzkę hali garażowej oraz części wspólne.

PLACE ZABAW I TERENY REKREACJI

§ 9

1. Na terenie Osiedla znajduje się plac zabaw oraz tereny rekreacji i wypoczynkowe przeznaczone dla użytkowników lokali oraz ich gości i osób towarzyszących.
2. Z placu zabaw i terenów rekreacji, jak i urządzeń znajdujących się na nich należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Korzystający ponoszą odpowiedzialność prawną za szkody wyrządzone na rzeczach lub osobach. Odpowiedzialność za dzieci ponoszą ich rodzice lub opiekunowie.
4. Na ww. terenach zabrania się:
 - a. picia alkoholu, palenia papierosów oraz stosowania innych używek;
 - b. niszczenia terenu i urządzeń;
 - c. zaśmiecania;
5. Przebywający na placu zabaw i terenach rekreacyjnych automatycznie akceptują niniejszy Regulamin.
6. Do egzekwowania zapisów Regulaminu upoważnia się i zobowiązuje Zarządcę oraz Ochronę Osiedla.

ŚMIETNIKI

§ 10

1. Na terenie nieruchomości znajdują się 2 miejsca składowania odpadów.
2. Pojemniki w pomieszczeniach śmietnika przeznaczone są do usuwania śmieci pochodzących z codziennej działalności gospodarstw domowych i lokali użytkowych.
2. Niedozwolone jest pozostawianie śmieci przed drzwiami pomieszczenia śmietnikowego.
3. Nieczystości dużych rozmiarów (tzw. gabaryty) wywożone będą okresowo w ramach

wywozów komunalnych. Informacja o dniu wywozu znajdowała się będzie na tablicy ogłoszeń (harmonogram wywozów). Osoby pozbywające się gabarytów w innym terminie zobowiązane są zrobić to na własny koszt.

4. W okresie zasiedlania nieruchomości Zarządca zapewni na koszt użytkowników kontenery na odpady remontowo-budowlane do których należy wrzucać wszelkie pozostałości i śmieci powstałe podczas prac w lokalach. Użytkownicy zobowiązani są korzystać z kontenerów w sposób, który nie powoduje uszkodzeń i zabrudzeń części wspólnych Osiedla.
5. Kartony, folie, styropian po meblach, sprzętach RTV i AGD i innych przedmiotach dostarczanych do zasiedlanych lokali należy wyrzucać do śmietników komunalnych z zachowaniem zasad ich segregacji.

BOKSY ROWEROWE

§ 11

1. Przy korzystaniu z boksów rowerowych użytkownicy zobowiązani są przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności nie wolno przechowywać w nich materiałów wybuchowych i łatwopalnych ani używać otwartego ognia. Zabronione jest w szczególności zabudowywanie boksów rowerowych płytami gipsowo-kartonowymi lub OSB.
2. Użytkownicy nieruchomości zobowiązani są chronić przed zanieczyszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w boksach rowerowych przynależnych do lokali. Dostęp do tych urządzeń musi być zapewniony pracownikom odpowiednich służb w celu ich przeglądu, konserwacji albo naprawy.
3. Zarządca nie odpowiada za przedmioty pozostawione w boksach rowerowych. Nie są one objęte również ubezpieczeniem części wspólnych budynku. Zaleca się samodzielne ubezpieczenie ruchomości przed kradzieżą i innymi ryzykami.

PRACE REMONTOWE

§ 12

1. Roboty remontowe można wykonywać od poniedziałku do piątku w godzinach 7:00 – 20:00 oraz w soboty od godziny 9:00 do 18:00.
2. Należy pouczyć ekipy prowadzące remonty lokali, aby podczas prowadzenia prac, wnoszenia materiałów budowlanych lub mebli nie niszczyły części wspólnych nieruchomości – holi, przedsionków, korytarzy, klatek schodowych i wind. Odpowiedzialność finansową za wszelkie uszkodzenia spowodowane przez ekipy remontowe ponoszą użytkownicy lokali,
3. Kategorycznie zabrania się wyrzucania lub wylewania pozostałości materiałów budowlanych (w tym gipsu, gruzu i cementu) do odpływów kanalizacyjnych,
4. Zabrania się podłączania do ujęć prądu administracyjnego w celu prowadzenia prac remontowych w lokalu.
5. Należy pamiętać o zapewnieniu dostępu do węzła sanitarnego dla ekip remontowych wykańczających lub remontujących lokale.
6. Wszystkie remonty należy prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną oraz pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia (w szczególności w czasie wymiany instalacji elektrycznej lub sanitarnej),

7. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten na elewacji budynku oraz na balustradach balkonowych.
8. Gruz powstały w czasie prowadzenia prac remontowych należy składować wyłącznie w przeznaczonym do tego celu kontenerze ustawionym przed budynkiem,
9. W czasie prowadzenia remontu należy przestrzegać zasad współżycia społecznego oraz dbać, by nie zanieczyszczać klatek schodowych, holi i wind gruzem i pyłem budowlanym. Prosimy o umieszczanie wycieraczki przed wejściem do lokalu, aby nie roznosić pyłu z lokalu.
10. Portale drzwiowe należy osłonić kartonem lub w inny sposób chroniący je przed uszkodzeniami.

INNE POSTANOWIENIA

§ 13

1. Użytkownicy nieruchomości zobowiązani są do utrzymywania swoich lokali w należytym stanie technicznym, a w szczególności do ponoszenia kosztów remontów i modernizacji tych lokali.
2. Należy niezwłocznie zgłaszać do Zarządcy informacje o powstałych w lokalach uszkodzeniach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowanie urządzeń wspólnego użytkowania.
3. Należy dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
4. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłaszać je natychmiast ochronie budynku oraz Zarządcy, a w razie potrzeby zawiadamiać również odpowiednie służby, takie jak: Państwowa Straż Pożarna, Pogotowie Ratunkowe, Policja, pogotowie energetyczne itp.
5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w innych lokalach, użytkownik lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli ww. osoby są nieobecne w lokalu albo odmawiają jego udostępnienia, Zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Państwowej Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
6. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w ust. 5 nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, Zarządca jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim ruchomości do czasu przybycia ww. osób. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Użytkownicy nieruchomości zobowiązani są do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności przedstawiciela Zarządcy, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.
8. Użytkownicy nieruchomości zobowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy lub pokrycia kosztów w przypadku gdy Zarządca zlecił naprawę szkody podmiotowi trzeciemu.

Na tym regulamin zakończono i przyjęto.