

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
dla nieruchomości administrowanych - zarządzanych
przez „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o.
w Aleksandrowie Łódzkim

§ 1

Przepisy ogólne:

1. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki administratora – zarządcy zasobów mieszkalnych i użytkowych oraz obowiązki najemców tych lokali.
2. Najemcy lokali komunalnych i użytkowych, znajdujących się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązani są przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu, jeśli nie są one sprzeczne z uchwałami i regulaminem Wspólnoty Mieszkaniowej. Najemca jest obowiązany przestrzegać postanowień Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie użytkowania części wspólnych budynku i utrzymania otoczenia budynku, jeżeli są one uregulowane odmiennie w stosunku do postanowień niniejszego Regulaminu.
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (domowników, członków rodziny, podnajemców, gości, itp.).

§ 2

Obowiązki administratora – zarządcy:

1. Zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających mieszkańcom – najemcom korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących, wyposażenie lokalu i budynku.
2. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywracanie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że mieszkańca – najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.
3. Dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany wewnętrznych instalacji (wodociągowej, gazowej, ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia; centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu), wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
4. Utrzymywanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
5. Ustalenie miejsca gromadzenia odpadów.
6. Przeprowadzenie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.
7. Oznaczenie budynku, lokali i pomieszczeń znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach numerów porządkowych.
8. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynku i sprawności instalacji i urządzeń budynku.

Obowiązki mieszkańców – najemców lokali:

1. Utrzymywanie zajmowanych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego.
2. Dbanie i chronienie przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Dokonywanie napraw i konserwacji:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - okien i drzwi,
 - trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpanych oraz innych urządzeń sanitarnych w które lokal jest wyposażony, łączenie z ich wymianą,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt administratora – zarządcy, także jego wymiana,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym natychmiastowe usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków i sufitów; malowanie drzwi i okien, wybudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
4. Składowanie – wyrzucanie wytworzonych odpadów, posortowanych według rodzaju, do pojemników przeznaczonych do tego celu oraz zamykanie pokryw tych pojemników.
5. Wystawienie odpadów wielkogabarytowych (mebli, itp.) przy śmietniku w celu umożliwiania ich wywozu przez odpowiednie służby oraz informowanie o tym fakcie administracji.
6. Zgłaszanie do administracji potrzeby ustawienia kontenera lub dostarczenia worków do gromadzenia przez najemcę wykonującego remont, odpadów budowlanych lub innych powstałych w wyniku uprzątkowania części wspólnych nieruchomości.
7. Uzyskanie uprzedniej pisemnej zgody na posiadanie psów w zajmowanych lokalach mieszkalnych.
8. Sprawowanie opieki nad zwierzętami przez osoby utrzymujące psy lub inne zwierzęta domowe, w taki sposób aby zwierzęta te nie zakłócały spokoju i nie stanowiły zagrożenia oraz uciążliwości dla otoczenia i ponoszą pełną odpowiedzialność za ich zachowanie.
9. Wyprowadzanie psów na smyczy i w kagańcu przez ich właścicieli lub opiekunów.

Dopuszcza się zwolnienie psa ze smyczy w miejscach mało uczęszczanych, gdzie nie powoduje to uciążliwości dla innych osób, pod warunkiem, że pies jest w kagańcu i pod nadzorem właściciela lub opiekuna, który może sprawować bezpośrednią kontrolę nad jego zachowaniem.

Dopuszczalne jest wyprowadzenie bez kagańców, na smyczy, psów o łagodnym usposobieniu, jeżeli ich wysokość w kłębie nie przekracza 30 cm oraz psów przewodników osób niewidomych.

10. Natychmiastowe usuwanie przez właścicieli lub opiekunów zwierząt domowych, odchodów i innych zanieczyszczeń pozostawionych przez te zwierzęta na terenach publicznych oraz częściach nieruchomości przeznaczonych do użytku wspólnego, a w szczególności na chodnikach, placach, terenach zielonych, parkingach, korytarzach, klatkach schodowych itp..
11. Poddawanie psów okresowemu szczepieniu przeciw wściekliznie przez osoby utrzymujące te zwierzęta.
12. Niezwłoczne powiadamianie właściwych jednostek (np. pogotowia gazowego, energetycznego, wodociągowego, itp.) i administratora – zarządcę o awariach instalacji budynku.
13. Zachowanie ciszy w godzinach nocnych tj. od godziny 22⁰⁰ do godziny 6⁰⁰, w tym czasie należy ściszyć odbiorniki audiowizualne, zaniechać gry na instrumentach, głośnych śpiewów itd..

§ 4

Zabrania się :

1. Wprowadzania jakichkolwiek zmian, ulepszeń w lokalu i pomieszczeniach przynależnych oraz instalowania anten zewnętrznych radiowych i telewizyjnych bez zgody administratora – zarządcy obiektu.
2. Umieszczania na klatkach schodowych, elewacji budynku, ogrodzeniach szyldów i tablic reklamowych bez zgody administratora – zarządcy obiektu.
3. Przechowywania w piwnicach i innych pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach wspólnych: paliw, chemikaliów i innych materiałów łatwopalnych w tym butli z gazem.
4. Przechowywania, składowania, względnie wystawiania sprzętu i innych przedmiotów (np. mebli, urządzeń technicznych, materiałów budowlanych itp.) na chodnikach, podwórkach, strychach i innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku.
5. Trzepania dywanów, pościeli, odzieży na balkonach, w oknach i na klatkach schodowych.
6. Dokonywania mycia i napraw samochodów na terenie nieruchomości, z wyjątkiem napraw doraźnych.
7. Parkowania samochodów w bramach, wjazdowych i miejscach, w których pozostawiony samochód utrudni lub uniemożliwi innym mieszkańcom, służbom komunalnym i ratowniczym, korzystanie z nieruchomości.
8. Puszczenia i zostawiania psów bez dozoru oraz wyprowadzania ich na tereny placów zabaw dla dzieci, do piaskownicy.
9. Utrzymywania i chowu zwierząt gospodarskich. Na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się chów ptactwa domowego i ozdobnego (drobiu) oraz koni i królików na potrzeby własne, pod warunkiem, że nie stwarza to uciążliwości dla osób zamieszkujących sąsiednie nieruchomości oraz, że będzie się on odbywał w odpowiednio przystosowanych dla danego gatunku pomieszczeniach z wydzielonym wybiegiem, z zachowaniem przepisów sanitarnych i weterynaryjnych.
10. Wydzielania ogródków na nieruchomości, dokonywania nasadzeń roślinnych bez zgody administratora – zarządcy nieruchomości.
11. Montażu kamer rejestrujących:
 - części wspólne tj. klatki schodowe, podwórka itp.
 - przestrzenie publiczne takie jak chodniki czy ulice oraz tereny należące do terenów sąsiednich.
 bez zgody administratora – zarządcy nieruchomości.

§ 5

W razie wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się, zarządca zastrzega sobie możliwość:

1. W stosunku do najemców – wypowiedzenia umowy najmu lub rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia oraz skierowania powództwa do sądu o eksmisję,
2. W stosunku do właścicieli lokali – wystąpienia w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 6

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.04.2025 r.

Prezes Zarządu

Mariusz Mirowski

"Aleksandrowski Park na Mieszkaniowy" Sp. z o.o.
ul. 1 Maja 28/30
95-070 Aleksandrów Łódzki
Regon 387575746 NIP 7322201469
KRS 0000270856