

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ DWÓR MARCELIN UL. MARCELIŃSKA 62 W POZNANIU**

§1. Postanowienia ogólne

1. Regulamin porządku domowego (dalej: „Regulamin”) oraz Regulaminu korzystania z hali garażowej, stanowiący załącznik do niniejszego Regulaminu, obowiązują wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości przy ul. Marceleńskiej 62 w Poznaniu (dalej: „Nieruchomość”).
2. Mieszkańcami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są:
 - a. właściciele lokali oraz z osoby wraz z nimi zamieszkałe,
 - b. najemcy lokali,
 - c. użytkownicy lokali,
 - d. wszystkie inne osoby przebywające na terenie Nieruchomości.
3. Mieszkańcy Nieruchomości zobowiązani są do zapoznania się z treścią Regulaminu i jego przestrzegania, zwracania uwagi innym osobom łamiącym postanowienia Regulaminu, jak również – w przypadku zauważenia powtarzających się naruszeń – zawiadomienia o tym fakcie Zarządu Wspólnoty.
4. Korzystanie z Nieruchomości jest równoznaczne z zapoznaniem się i akceptacją postanowień Regulaminu.
5. Właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za:
 - a) zachowanie osób, którym oddali swój lokal do używania — zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu,
 - b) przestrzeganie Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych gości.

Właściciele lokali zobowiązani są powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących ich lokali, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności.

§2. Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy zobowiązani są dbać o budynek i ich otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je Zarządowi Wspólnoty lub zarządzającemu Nieruchomością wspólną działającemu pod firmą "Duet Nieruchomości Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami". W razie potrzeby należy również zawiadomić samodzielnie odpowiednie służby: Straż Pożarną, Pogotowie Ratunkowe, Policję, Straż Miejską, Pogotowie Gazowe lub inne.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie zarządzanym przez Wspólnotę z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu, innych pomieszczeń i terenów przez siebie użytkowanych oraz Nieruchomości wspólnej w należyтым stanie technicznym i sanitarnym. Mieszkańcy winni dbać o czystość i porządek na klatkach schodowych, korytarzach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych. Osoba, która zanieczyściła pomieszczenie lub teren przeznaczony do wspólnego użytku, zobowiązana jest niezwłocznie uprzątnąć nieczystości.
5. W celu dokonania przeglądu, kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń, jak również odczytu lub montażu urządzeń pomiarowych, Mieszkańcy zobowiązani są umożliwić wstęp do

lokali pracownikom zarządcy, członkom Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej lub osobom działającym na ich zlecenie, w terminie uprzednio określonym.

§3. Przepisy porządkowe

1. Wszyscy Mieszkańcy, oprócz dbałości o Nieruchomość zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania porządku.
2. Zabrania się zakłócania spokoju innych Mieszkańców. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach zakazuje się używania urządzeń mogących zakłócić spokój lub sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój lub sen zakłócić.
3. Naprawy i remonty wywołujące hałas mogą być przeprowadzane w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 19.00, a w soboty w godzinach od 10.00 do 18.00.
4. Lokale powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
5. W pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, ogródkach i na balkonach oraz w pomieszczeniach należących do części wspólnej nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, promieniotwórczych, żrących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz innych środków zagrażających bezpieczeństwu Mieszkańców i budynku.
6. Pomieszczenia wspólne należy utrzymać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. Zabronione jest pozostawianie w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów blokujących przejście przez klatki schodowe, dostęp do wind oraz wejścia do budynku, w szczególności takich jak meble, wózki, rowery i hulajnogi.
7. Ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami. Jeżeli jednak byłoby to niezbędne z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na wezwanie Zarządu Wspólnoty lub któregośkolwiek z członków tego Zarządu. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez Zarząd tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
8. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych w częściach wspólnych Nieruchomości, a w szczególności w hali garażowej, w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, klatkach schodowych i w windzie.
9. Właściciele lokali użytkowych zlokalizowanych na parterze uprawnieni są do zamieszczenia na trawnikach przed ich lokalami i bezpośrednio nad witrynami tych lokali, na zewnętrznych ścianach budynku przylegających do tych lokali, podświetlonych tablic informacyjnych, dotyczących prowadzonej w lokalu działalności o wysokości do 0,6 m oraz tablic reklamowych na trawnikach przed ich lokalami o długości 1,5 m. Przed umieszczeniem takich reklam niezbędne jest uzgodnienie ich wyglądu i dopasowanie do istniejących rozwiązań w celu zachowania estetyki budynku. Umieszczanie przez Mieszkańców na terenie Nieruchomości innych reklam, szyldów czy ogłoszeń bez zgody Zarządu Wspólnoty jest niedozwolone.
10. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w halach garażowych, pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, oraz w części wspólnej Nieruchomości, także prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności gospodarczej bez uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty.
11. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów, uruchamiania silników w celach kontrolnych i naprawczych na terenie Nieruchomości.
12. Śmieci poddane stosownej segregacji należy wyrzucać wyłącznie do odpowiednich pojemników umieszczonych w pomieszczeniu śmietnika. Zabrania się pozostawiania śmieci przed pomieszczeniem śmietnikowym.
13. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a przedmioty takie jak skrzynie na kwiaty i donice, umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
14. Ogródki powinny być utrzymane w czystości, a zieleń winna być zadbana i spójna z otoczeniem.

15. Zabrania się:
 - a) zanieczyszczania i dewastowania wspólnych części budynku i Nieruchomości,
 - b) wprowadzania do kanalizacji przedmiotów i środków chemicznych mogących zatamować lub uszkodzić instalację,
 - c) naprawiania we własnym zakresie: bezpieczników elektrycznych znajdujących się poza mieszkaniem, instalacji centralnego ogrzewania, telewizyjnej i domofonowej,
 - d) wyrzucania przez okna śmieci, odpadów i innych przedmiotów,
 - e) dokonywania zmian w wyglądzie elewacji budynku (np. montażu suszarek na pranie i innych przedmiotów) - w przypadku urządzeń takich jak anteny satelitarne co do zasady nie należy ich montować na elewacji budynku; w przypadku jednak gdy instalacja urządzenia w inny sposób nie jest możliwa, to przed przystąpieniem do montażu takiego urządzenia należy uzyskać pisemną zgodę Zarządu Wspólnoty, który określi dopuszczalną formę, miejsce oraz warunki montażu takiego urządzenia,
 - f) palenia ognisk lub spalania śmieci na terenie ogródków oraz w innych częściach Nieruchomości,
 - g) dokonywania nasadzeń na terenie ogródków, które mogą utrudniać innym korzystanie z Nieruchomości.
16. Celem zachowania jednolitej estetyki Nieruchomości, w odrębnej uchwale, Zarząd Wspólnoty określi dopuszczalną formę, miejsce oraz warunki montażu klimatyzatorów, rolet oraz żaluzji zewnętrznych. Instalacja ww. przedmiotów winna być zgodna z zapisami tejże uchwały.
17. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie Nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
18. Zabrania się picia alkoholu, zażywania narkotyków oraz innych środków odurzających na terenie Nieruchomości wspólnej i terenach otwartych posesji lub w jej sąsiedztwie.
19. Uprasza się o:
 - a) zwracanie uwagi na przedmioty pozostawione na terenie obiektu lub terenie wokół niego bez nadzoru,
 - b) zamykanie niedomkniętych lub otwartych drzwi klatek schodowych, bram garaży, furtki na teren wewnętrzny,
 - c) niewpuszczanie na teren Wspólnoty nieznanymi wpuszczającemu osób postronnych celem ochrony bezpieczeństwa Nieruchomości,
 - d) zgłaszanie Zarządowi Wspólnoty wszelkich zaobserwowanych osób, co do których zachodzi podejrzenie, iż nie są Mieszkańcami lub też zachowują się w sposób podejrzany lub agresywny,
 - e) zgłaszanie zauważonych usterek Zarządowi Wspólnoty.
20. Na terenie Nieruchomości zabrania się stosowania monitoringu wizyjnego, obejmującego swoim zasięgiem części wspólne Nieruchomości. O monitoringu prowadzonym na terenie Nieruchomości przez Wspólnotę, Wspólnota informuje zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Postanowienia końcowe

1. Wszyscy Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania odpowiednich przepisów prawa, postanowień niniejszego Regulaminu oraz stosowania się do zaleceń Zarządu Wspólnoty, dotyczących utrzymywania Nieruchomości w bezpiecznym i należyтым stanie.
2. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu przez Mieszkańca - Zarząd Wspólnoty jest uprawniony do skierowania sprawy do właściwych służb miejskich, Policji lub sądu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy o własności lokali, przepisy Kodeksu cywilnego oraz ogólnie przyjęte normy współżycia społecznego.

4. Uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu może spowodować w skrajnym przypadku, przy ciągłym i rażącym naruszaniu postanowień Regulaminu, podjęcie uchwały w trybie art. 22 ust. 3 pkt. 7 Ustawy o własności lokali, tzn. uchwały o wytoczeniu powództwa sądowego o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.
5. Niniejszy Regulamin w treści przyjętej uchwałą Wspólnoty numer 5/2023 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik: Regulamin korzystania z hali garażowej

**REGULAMIN KORZYSTANIA Z HALI GARAŻOWEJ
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ DWÓR MARCELIN UL. MARCELIŃSKA 62 W POZNANIU**

§ 1 Przepisy Ogólne

1. Regulamin korzystania z hali garażowej (dalej: „Regulamin”) obowiązuje wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości przy ul. Marcelińskiej 62 w Poznaniu (dalej: „Nieruchomość”), tj. w szczególności właściciele lokali, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemców, podnajemców lub użytkowników lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie Nieruchomości.
2. Wszyscy właściciele lokali oraz mieszkańcy Nieruchomości zobowiązani są do zapoznania się z treścią Regulaminu i jego przestrzegania, zwracania uwagi innym osobom łamiącym postanowienia Regulaminu, jak również – w przypadku zauważenia powtarzających się naruszeń – zawiadomienia o tym fakcie Zarządu Wspólnoty.
3. Korzystanie z hali garażowej jest równoznaczne z zapoznaniem się i akceptacją postanowień Regulaminu.
4. Użytkownikiem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest:
 - a. właściciel lokalu posiadający prawo do korzystania z miejsca postojowego bądź osoby przez niego upoważnione,
 - b. osoba wynajmująca miejsce postojowe na warunkach określonych w umowie najmu.
5. Prawo wjazdu do hali garażowej – oprócz osób, o których mowa w ust. 4 – przysługuje: karetkom pogotowia ratunkowego, pojazdom Policji, pojazdom Straży Pożarnej, pojazdom holowniczym (autopomocy) oraz pojazdom konserwatorów w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.
6. Użytkownicy korzystają z miejsc postojowego na własną odpowiedzialność. Hala garażowa nie ma charakteru parkingu strzeżonego.
7. Zarząd Wspólnoty nie odpowiada za jakiegokolwiek szkody powstałe w mieniu użytkownika znajdującym się w hali garażowej powstałe w skutek zdarzeń losowych lub działania osób trzecich.
8. Za szkody związane z ruchem pojazdu odpowiada jego posiadacz.

§ 2 Zasady użytkowania

1. Z miejsca postojowego mogą korzystać wyłącznie Użytkownicy. Użytkownicy hali garażowej mają prawo korzystania wyłącznie z miejsca postojowego określonego numerem zgodnym z posiadanym tytułem prawnym.
2. Pojazdy wolno pozostawiać tylko w wyznaczonych i oznakowanych miejscach postojowych.
3. Zabronione jest wykorzystywanie miejsc postojowych w inny sposób, w szczególności przechowywanie na nich mebli, kartonów, narzędzi i innych ruchomości, a także prowadzenie w pomieszczeniach garażowych działalności gospodarczej.
4. Zabrania się trzymania rowerów, hulajnóg i innych podobnych środków transportu na miejscu postojowym. Takie ruchomości mogą być przechowywane jedynie z wykorzystaniem specjalnych haków zamontowanych na ścianach hali garażowej w przeznaczonych do tego miejscach.

5. W przypadku, gdy niewłaściwe zaparkowanie pojazdu utrudni lub zablokuje ruch w hali garażowej w sposób zagrażający bezpieczeństwu ruchu bądź też bezpieczeństwu innych użytkowników, a także w sposób uniemożliwiający swobodne korzystanie z hali garażowej przez innych użytkowników, Zarząd Wspólnoty uprawniony będzie do zlecenia odholowania pojazdu na koszt i ryzyko właściciela pojazdu, w tym także przez uprawnione do tego służby.
6. W hali garażowej zabrania się w szczególności:
 - a. składowania materiałów niebezpiecznych (w tym: łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych) - w przypadku stwierdzenia składowania materiałów niebezpiecznych nastąpi zawiadomienie odpowiednich służb (Straży Miejskiej, Straży Pożarnej lub Policji) o ujawnionym źródle niebezpieczeństwa oraz o popełnieniu wykroczenia;
 - b. składowania gabarytów oraz wszelkich innych przedmiotów (np. mebli, urządzeń elektronicznych, ubrań, pojemników) - w przypadku stwierdzenia korzystania z przestrzeni garażowych do składowania takich ruchomości, Użytkownik - posiadacz przedmiotów składowanych zostanie wezwany do ich usunięcia w terminie 3 dni; w przypadku niezastosowania się do wezwania, Zarząd Wspólnoty ma prawo usunąć takie przedmioty z hali i oddać je na przechowanie wykwalifikowanemu podmiotowi, obciążając Użytkownika kosztami tych czynności;
 - c. palenia tytoniu oraz używania otwartego ognia, a także spożywania alkoholu oraz używania innych środków odurzających,
 - d. uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych,
 - e. mycia pojazdów,
 - f. lakierowania i dokonywania napraw pojazdów mechanicznych,
 - g. zastawiania bram i ciągów jezdnych,
 - h. hałaśliwego użytkowania pojazdów mechanicznych,
 - i. wjazdu pojazdów wyposażonych w instalację LPG,
 - j. dokonywania jakichkolwiek dodatkowych oznaczeń miejsc postojowych, w tym w szczególności oznaczeń na posadzce, poza identyfikatorami ustanowionymi przez uprawnionych Użytkowników miejsc parkingowych (np. w postaci tablic z logo firmy, do której wyznaczone miejsce należy).
7. Użytkownicy miejsc postojowych zobowiązani są:
 - a. dbać o ich należyty stan techniczny i sanitarny,
 - b. dbać o właściwy porządek na zajmowanym miejscu postojowym,
 - c. do przestrzegania przepisów bhp i p.poż.,
 - d. do niezanieczyszczania środowiska, niedopuszczania do wycieków oleju, paliw, kwasów itp.
 - e. do zamknięcia drzwi garażowych po wjeździe lub wyjeździe; w przypadku awarii drzwi garażowych lub bramy garażowej należy bezzwłocznie poinformować o tym fakcie Zarządcę lub Zarząd Wspólnoty bądź konserwatora bram,
 - f. do nieutrudniania dostępu do miejsc postojowych innym Użytkownikom,
 - g. parkować wyłącznie na powierzchni swojego oznaczonego miejsca postojowego,
8. W przypadku uszkodzenia lub trwałego zabrudzenia podłoża miejsca postojowego, osoby za niniejsze uszkodzenia odpowiedzialne, obowiązane są pokryć koszty naprawy lub mycia.
9. Na terenie hali garażowej obowiązują przepisy prawa drogowego, w tym w szczególności w zakresie ustępowania pierwszeństwa oraz zasad poruszania się pieszych.
10. Dopuszczalna, maksymalna prędkość poruszania się pojazdów w hali garażowej wynosi 10km/h.
11. Zaleca się wszelką ostrożność na zakrętach w hali garażowej, przy wjeździe i wyjeździe z bramy garażowej.
12. Brama do hali garażowej otwierana jest przy pomocy zdalnego sterowania przez użytkowników pojazdów samochodowych.
13. Pilot sterujący bramą do hali garażowej wydawany jest odpłatnie właścicielowi lokalu, który w drodze kupna nabył prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego.
14. Wjazd na teren hali garażowej możliwy jest dla uprawnionych posiadaczy pilotów sterujących bramą garażową.

15. W przypadku zgubienia lub kradzieży pilota, należy niezwłocznie o tym fakcie powiadomić Zarząd Wspólnoty.

§ 3 Postanowienia końcowe

1. Wszyscy użytkownicy są zobowiązani do przestrzegania odpowiednich przepisów prawa, postanowień Regulaminu oraz stosowania się do zaleceń Zarządu Wspólnoty, dotyczących utrzymywania Nieruchomości w bezpiecznym i należytym stanie.
2. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu przez mieszkańca - Zarząd Wspólnoty jest uprawniony do skierowania sprawy do właściwych służb miejskich, Policji lub sądu.