

---

**REGULAMIN PORZĄDKU  
DOMOWEGO DLA  
NIERUCHOMOŚCI  
MARATON GARDENS  
PRZY UL. MARATOŃSKIEJ  
3-3E**

---

**Z ZASADAMI PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI  
MIESZKAŃ / LOKALI USŁUGOWYCH**

---





## SPIS TREŚCI

### A. REGULAMIN:

I. DEFINICJE .....	4
II. OGÓLNE USTALENIA .....	4
III. ADMINISTRATOR/ZARZĄDCA BUDYNKU .....	4
IV. WSTĘP NA TEREN .....	5
V. DZIECI .....	4
VI. ZWIERZĘTA DOMOWE .....	5
VII. WYNAJEM LUB SPRZEDAŻ.....	5
VIII. KONTAKT Z OCHRONĄ I ZARZĄDCĄ BUDYNKU .....	5
IX. WYRZUCANIE ŚMIECI.....	6
X. ZMIANY W KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ .....	6
1. ELEWACJA I ZMIANY KOLORU .....	6
2. OKNA .....	6
3. DACHY/ RYNNY, RURY SPUSTOWE .....	6
4. BALUSTRADY /BALKONY/ LOGGIE.....	6
5. DRZWI .....	6
6. DODATKOWE POMIESZCZENIA .....	7
7. MARKIZY/ZADASZENIA.....	7
8. NUMERY IDENTYFIKACYJNE LOKALI .....	7
9. DROGI DOJAZDOWE, NAWIERZCHNIA .....	7
10. SKRZYNKI POCZTOWE .....	7
11. OŚWIETLENIE ZEWNĘTRZNE.....	7
12. TERENY ZIELONE/ OGRODY .....	7
13. ANTENY SATELITARNE.....	7
XI. LOKALE USŁUGOWE.....	8
1. CHARAKTER PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI .....	8
2. REKLAMA I TABLICZKI INFORMACYJNE.....	8
3. DOSTAWY .....	8
XII. KOSZTY EKSPLOATACYJNE ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM BUDYNKU ORAZ KOSZTY ZARZĄDCY .....	8
XII. PRZESTRZEGANIE REGULAMINU BUDYNKU.....	8

### B. ZASADY PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI MIESZKAŃ/ LOKALI USŁUGOWYCH

## I. Definicje

### **„Restaura Maraton Gardens”**

Nieruchomość położona w Poznaniu przy ulicy Maratońskiej 3 – 3E, na działce o numerze ewidencyjnym 59/2, 59/3, 59/4 i 59/5 z obrębem ewidencyjnym 0061 Wilda.

### **„Budynki”**

Budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterze budynków 3, 3A i 3B, z garażem podziemnym, realizowany w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Restaura Maraton Gardens.

### **„Garaż”**

Lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy z miejscami postojowymi, wybudowany na kondygnacjach podziemnych Budynków. Z własnością Lokalu Garażowego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej, wyliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

### **„Właściciel”**

Każdy właściciel samodzielnego Lokalu, wydzielonego w Budynku.

### **„Wspólnota Mieszkaniowa”**

Wszyscy właściciele, o których mowa jest w ustępie powyżej.

## II. Ogólne Ustalenia

Zadaniem Regulaminu jest ustalenie podstawowych zasad współżycia w Budynku, a w szczególności zasad dotyczących utrzymania porządku, czystości, estetyki i bezpieczeństwa na terenie Budynku.

Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich właścicieli, jak również najemców, którym właściciele oddali swoje lokale do użytkowania.

Właściciele odpowiedzialni są za przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez osoby wraz z nimi zamieszkałe oraz gości, a także najemców i podnajemców oraz ich gości.

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 zewnętrzną i wewnętrzną wygląd części budynków, gruntów i urządzeń stanowiących przedmiot ich współwłasności (Nieruchomość Wspólna). Obowiązek ten jest szczególnie istotny w przypadku podnajmowania Lokalu. W razie rażącego zaniedbania Administrator/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. XII Regulaminu.

Każdy z właścicieli (współwłaścicieli) jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej (Nieruchomości Wspólnej) oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych

współwłaścicieli. W celu zachowania wspólnego prawa każdy z właścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń.

### **III. Administrator Budynku**

Obowiązkiem Wspólnoty Mieszkaniowej jest zawarcie umowy z Administratorem Budynku, którego zadaniem będzie podejmowanie decyzji oraz dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

### **IV. Wstęp na teren Budynku oraz zachowanie się na terenie Budynku**

Wstęp na teren Budynków możliwy jest wyłącznie dla osób uprawnionych.

Kod dostępu jest wydawany właścicielom, umożliwia on właścicielom lokali mieszkaniowych/ usługowych wejście na teren budynków przez bramy oraz drzwi zewnętrzne a właścicielom miejsc postojowych dodatkowo komunikację poprzez części wspólne pomiędzy lokalem a miejscem postojowym.

Goście, osoby zatrudnione przez właścicieli lub mieszkańców są wpuszczane na teren Budynków przez właścicieli/ najemców, do których przybyli lub przez pracowników ochrony za potwierdzeniem ich wejścia u właścicieli /najemców.

Parkowanie samochodów mieszkańców i ich gości powinno odbywać się w garażu podziemnym na należących do właścicieli miejscach parkingowych lub poza Budynkiem.

Zabrania się pozostawiania pojazdów z włączonym silnikiem. 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.

Samochody z LPG nie mają możliwości wjazdu do garażu.

Zabrania się stałego parkowania na drodze pożarowej samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.

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.

Zabrania się mycia samochodów na terenie Nieruchomości Wspólnej. 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**

Rodzice ponoszą pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo oraz zachowanie dzieci, a także skutki ich zachowania, w szczególności:

- koszty naprawy szkód dokonanych przez dzieci ponoszą rodzice lub ich opiekunowie,
- za dzieci zaproszone odpowiada dorosły, zapraszający właściciel.

## **VI. Zwierzęta domowe**

Właściciele psów i innych zwierząt domowych winni zapewnić im odpowiedni nadzór dla zachowania bezpieczeństwa innych mieszkańców, a 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.

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**

Wynajęcie Lokalu należy zgłosić Administratorowi. Właściciele, mieszkający poza Budynkiem, winni udostępnić Administratorowi Budynku swój adres i telefon. W razie jakichkolwiek zmian, dane te powinny być aktualizowane. Najemcy mają obowiązek zapoznać się z Regulaminem Budynku, co poświadczą własnoręcznym podpisem.

Fakt sprzedaży Lokalu, miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej musi być zgłoszony na piśmie do Administratora Budynku, nie później niż w terminie 14 dni od dnia dokonania przedmiotowej czynności wraz z podaniem informacji o nowym właścicielu.

## **VIII. Kontakt z ochroną i Administratorem Budynku**

Wszelkie zauważone uszkodzenia lub zagrożenia mienia na terenie Budynku lub bezpieczeństwa mieszkańców należy obowiązkowo zgłaszać ochronie i Administratorowi Budynku.

W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych na Nieruchomości Wspólnej, właściciele powinni niezwłocznie powiadomić Administratora Budynku oraz ochronę lub inne właściwe służby. 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 Administratora Budynku, podejmując przy tym w miarę możliwości działania zmierzające do ograniczenia ewentualnych szkód.

## **IX. Wyrzucanie śmieci**

Właściciel przyjmuje do wiadomości, że śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych w specjalnie do tego celu wyznaczonym pomieszczeniu.

## **X. Zmiany w 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 administratora.

### **2. Okna**

- 2.1 Wszystkie okna należy użytkować zgodnie z instrukcją producenta okien, dostępną w punkcie administracyjnym na terenie nieruchomości.
- 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 /Rynny, Rury spustowe**

- 3.1 Właściciel nie może instalować żadnych urządzeń ani elementów na dachu (w tym anten telewizji satelitarnej, naziemnej, czy też CB).
- 3.2 Właściciel nie może zmieniać koloru rur spustowych, rynien, obróbek blacharskich lub metalowych opasek drzwiowych lub okiennych.

### **4. Balustrady /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 (np. wymiany gresu na płycie balkonu, wymiana lamp na inne).

### **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. 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.

- 5.2. 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.

## **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 zasłonięte żadnymi elementami.

## **9. Drogi dojazdowe/ nawierzchnia**

- 9.1 Właściciele nie mogą zmieniać powierzchni, tarasować, zastawiać lub w jakikolwiek inny sposób utrudniać dostępu do drogi pożarowej i dróg dojazdowych do Budynków. Nawierzchnie zewnętrzne w obrębie Budynku ( poza drogą pożarową i Garażem ) nie są przystosowane do ruchu samochodowego i motorowego.

## **10. Skrzynki pocztowe**

- 10.1 Właściciel nie może zmienić zainstalowanej skrzynki pocztowej na skrzynkę pocztową 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. Niedopuszczalne jest także 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 usługowe**

### **1. Charakter prowadzonej działalności**

W lokalach o charakterze usługowym znajdujących się na terenie Nieruchomości może być prowadzona jedynie działalność, której charakter oraz sposób prowadzenia nie będzie naruszał zasad niniejszego Regulaminu Budynku oraz spokoju i bezpieczeństwa pozostałych właścicieli. 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.

### **2. Reklamy i tabliczki informacyjne**

Prowadzący lokal usługowy nie może samowolnie zmieniać jego koncepcji architektoniczno – urbanistycznej, a także koncepcji Nieruchomości Wspólnej poza zakres określony w pt X niniejszego Regulaminu Budynku.

W przypadku Budynku miejscem przeznaczonym na montaż reklam są wyłącznie przygotowane na elewacji miejsca pod montaż reklam ( przy zewnętrznych drzwiach wejściowych do lokalu) oraz wyznaczone wolnostojące murki zewnętrzne (po jednym na lokal).

### **3. Dostawy**

Dostawy do lokali usługowych mogą odbywać się w godz. pomiędzy 6.00-18.00. Wyznaczenie innych godzin dostaw wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. 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 związane z utrzymaniem Budynku oraz koszty Administratora**

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej są zobowiązani pokrywać koszty administracyjne związane z eksploatacją nieruchomości stanowiących przedmiot ich współwłasności położonych na terenie Budynku (Nieruchomości Wspólnej) oraz koszty wynagrodzenia Administratora.

## **XIII. Przestrzeganie Regulaminu Budynku.**

W przypadku gdy właściciel lub mieszkaniec Budynku ma zamiar dokonać czynności niezgodnych z Regulaminem Budynku lub taką czynność uprzednio dokonał, w takiej sytuacji Administrator Nieruchomości zarządzi głosowanie wśród Właścicieli w przedmiocie zatwierdzenia czynności. 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 nie podejmowania takiej czynności.

W przypadku nie przywrócenia przez zobowiązanego właściciela lub mieszkańca stanu poprzedniego, Administrator 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 wężła cieplnego.
- 1.5. Pracą grzejników regulują głowice termostatyczne. Termostaty Oventrop vindo TH 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 Termostat, 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 kluciem lub innym zniszczeniem w szlichcie należy wykonywać w oparciu o dokumentację fotograficzną .
- 1.9. Wszelkiego rodzaju klucie 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 niskosumowych firmy Wavin – 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. Jakikolwiek próby ingerencji nie są dopuszczalne i powodują utratę gwarancji.

## **II . Zasady wykańczania lokali i prowadzenia remontów:**

### **1. Wykańczanie lokali oraz każdorazowe prowadzenie remontów podlega następującym zasadom:**

- 1.1. Właściciel przyjmuje do wiadomości, że do wykańczania Lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających atesty dopuszczające do stosowania w budownictwie.
- 1.2. 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.
- 1.3. Odpady i pozostałości materiałów budowlanych, powstałe w związku z prowadzeniem prac wykończeniowych lub remontu Lokalu usuwane są na koszt właściciela, w sposób uzgodniony z Administratorem/Zarządcą Wspólnoty. Obowiązuje zakaz ustawiania kontenerów, gruz oraz inne pozostałości materiałów budowlanych należy gromadzić w pojemnikach/workach typu „big bag” oraz wywozić niezwłocznie po wypełnieniu.
- 1.4. Właściciel zobowiązuje się prowadzić prace wykończeniowe zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującego prawa, przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd części Nieruchomości Wspólnej takich jak: klatki schodowe, korytarze, windy i in.
- 1.5. 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 zagospodarowaniu Lokalu, tak jak za własne działania i zaniechania. Jednocześnie właściciel zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez właściciela lub powstałe w trakcie przeprowadzki do i z Lokalu. Nadto właściciel przyjmuje do wiadomości i oświadcza, że za ewentualne szkody spowodowane przez osoby trzecie po odbiorze lokali, będzie dochodził przyjęcia odpowiedzialności wyłącznie i bezpośrednio od tych osób.
- 1.6. Właściciel przyjmuje do wiadomości, iż cisza nocna obowiązuje od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie należy 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. 8.00 – 18.00.

### **III. Prawidłowa wentylacja mieszkań:**

Dla zapewnienia sprawnego działania wentylacji nie należy demontować regulatorów przepływu, zapychać, zaklejać ani w inny sposób ograniczać przepływu powietrza i dostępu do kratek wentylacyjnych. Okapy kuchenne należy podłączać wyłącznie do kanału wentylacji przeznaczonego do tego celu. Ilość powietrza usuwanego okapami kuchennymi ze względu na średnice pionu

nie może przekraczać 400 m<sup>3</sup>/h. 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

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.

W przypadku budowy w lokalu sauny, instalowania urządzenia, do którego potrzebne jest wykonanie kanału wentylacyjnego lub spalinowego obowiązuje konieczność pozwolenia na budowę przez Administratora Budynku.

#### **IV. Prawidłowe użytkowanie instalacji klimatyzacji w mieszkaniu:**

Instalacja klimatyzacji wykonana jest na ostatnich kondygnacjach wszystkich budynków. Chłodzenie oparte jest na klimatyzatorach ze zmiennym przepływem czynnika chłodzącego. Zamontowano systemy typu Multi Split firmy Toshiba, system typu VRF firmy Toshiba oraz system typu Multi Split firmy LG. Każdy z klimatyzatorów jest wyposażony w chłodnicę freonową, wentylator, filtr powietrza. Należy w szczególności utrzymywać w należytym porządku sterownik na podczerwień (pilot) oraz systematycznie wymieniać baterie zasilające. Zabrania się ingerencji w instalacje chłodniczą, odprowadzania skroplin i jednostki zewnętrzne.

Urządzenia są przystosowane do pracy automatycznej. Jednak do utrzymania gotowości eksploatacyjnej muszą być poddawane regularnej konserwacji. Właściciele są zobowiązani do przeprowadzania serwisów klimatyzatorów 2 razy w roku.

#### **V. Gwarancja oraz zgłaszanie ewentualnych usterek:**

##### **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 oraz ich zgłaszanie:**

2.1. Ewentualne usterki powstałe po dacie odbioru Lokalu należy zgłosić w formie pisemnej do Administratora Budynku:

[k.kwiatkowska@masters.net.pl](mailto:k.kwiatkowska@masters.net.pl) 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 w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, a także w sposób nie narażający Budynku, a w szczególności elewacji i warstw izolacyjnych, na uszkodzenia. Zabronione jest również rozpalanie na nich grilla oraz wnoszenie kominków/grilli ogrodowych.
  - 2.2. 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 garaży:**

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.

Niedopuszczalne jest zastawianie ciągów komunikacyjnych jakimikolwiek przedmiotami. Niezastosowanie się do tego zakazu może spowodować ich usunięcie na koszt właściciela przedmiotu.

W przypadku zagubienia, kradzieży pilota do garażu należy natychmiast powiadomić Administratora/Zarządcę Budynku.

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 należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
- nie otwierania drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, domokrażcom i innym osobom oferującym usługi mieszkańcom, ze względów bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców Budynku mieszkalnego.

### **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.