

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY
MIESZKANIOWEJ**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1

Regulamin określa obowiązki użytkowników lokali znajdujących się w nieruchomości, bez względu na skutek prawny do zajmowania lokalu.
Przez pojęcie użytkownik rozumie się właściciela, najemcę lub dzierżawcę lokalu

§2

Za przestrzeganie postanowień regulaminu przez osoby niepełnoletnie i mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych odpowiadają ich rodzice lub prawni opiekuni.

§3

Za szkody lub dewastacje spowodowane w częściach wspólnych nieruchomości przez osoby wymienione w par.2 niniejszego Regulaminu obciążani będą rodzice lub prawni opiekunowie, a w przypadku uchylenia się od naprawienia szkody zarządca nieruchomości będzie dochodził swoich roszczeń w drodze postępowania cywilnego.

§4

Interes mieszkańców nieruchomości jest reprezentowany i chroniony przez Zarząd/Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie Cesja Ryszard Kałowski Al. Piastów 59/3 70-335 Szczecin

ROZDZIAŁ II

Obowiązki użytkowników lokali

§5

Do obowiązków użytkowników lokali (mieszkalnych, użytkowych, garaży w budynkach) należą:

1. bieżące usuwanie nieczystości z zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnice, skrytki) i składowanie ich w przeznaczonych do tego miejscach (zsypy, pojemniki na śmieci itp.),
2. przestrzeganie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie itp.),
3. niezwłoczne usunięcie z chodnika lub podwórza dostarczonego opału (koks, węgiel, drewno itp.) oraz oczyszczenie miejsca, w którym był składowany,
4. usunięcie rozsypanych przez siebie nieczystości przy zsykach, pojemnikach na śmieci itp.

§6

Użytkownicy lokali (mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach) zobowiązani są do wykonywania bieżących napraw i konserwacji zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych w celu utrzymania ich w należytym stanie sanitarnym i technicznym.

§7

Użytkownicy lokali użytkowych zobowiązani są do bieżącego usuwania nieczystości i utrzymania porządku na zewnątrz lokalu, w najbliższym jego otoczeniu, a w szczególności przed wejściem do lokalu i na zapleczu, a także do wykonywania dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń lokalu w sposób nie zagrażający mieszkańcom nieruchomości i zwierzętom domowym.

§8

Prowadzenie hodowli zwierząt w nieruchomości i jej otoczeniu jest niedozwolone.

§9

Dozwolone jest posiadanie w lokalu psów, kotów i innych zwierząt domowych, o ile ilość tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli, jak i nie powoduje zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców oraz nie zakłóca spokoju w nieruchomości.

§10

Posiadacze psów zobowiązani są do przestrzegania następujących postanowień:

1. wyprowadzanie psów na smyczy i w kagańcu, usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, a także z chodników, zieleńców, piaskownic itp.
Realizacja tego punktu dotyczy także posiadaczy kotów.
2. zgłaszanie psa do rejestracji poprzez wniesienie opłaty podatkowej od posiadania psów w terminach ustalanych przez Gminę,
3. poddawanie psa przymusowemu szczepieniu ochronnemu przeciw wściekliźnie – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§11

Posiadaczom pojazdów samochodowych zabrania się:

1. parkowania pojazdów w bezpośredniej bliskości okien, na zieleńcach, w miejscach utrudniających dojście do trzepaków lub pojemników na śmieci, w prześwitach bramowych i miejscach zabaw dla dzieci oraz we wszystkich innych miejscach na terenie posesji, jeśli przed wjazdem na posesję ustawiono odpowiedni znak drogowy,
2. naprawy pojazdów na terenie posesji w sposób powodujący zaśmiecanie, hałas i nadmierne wydzielanie spalin,
3. pozostawianie na terenie posesji wraków pojazdów.

§12

Użytkownicy lokali, w których piwnicach znajdują się wodomierze, główne zawory wodociągowe lub gazowe oraz drzwiczki wyciorowe od przewodów kominowych zobowiązani są:

1. chronić te urządzenia przed zanieczyszczeniem,
2. udostępnić dojście do tych urządzeń zarządcy nieruchomości lub innym upoważnionym osobom.

§13

Użytkownik lokalu zobowiązany jest, na żądanie zarządcy nieruchomości, udostępnić w terminie z nim uzgodnionym zajmowany lokal w celu dokonania obowiązkowych przeglądów okresowych instalacji gazowych, elektrycznych oraz przewodów kominowych, jak i ogólnobudowlanych.

§14

- 1) W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej mieniu lub życiu ludzkiemu, użytkownik lokalu winien niezwłocznie udostępnić zajmowany lokal zarządcy nieruchomości.
W razie potrzeby, zarządca nieruchomości może wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji lub Straży Miejskiej, także pod nieobecność użytkownika lokalu.
- 2) Użytkownicy lokali nie mogą zabudowywać pionów instalacji wodno – kanalizacyjnych i gazowych, w sposób uniemożliwiający dostęp do tych pionów w przypadkach awaryjnych. Demontaż zabudów pionów w przypadku konieczności wykonywania jakichkolwiek prac na tych pionach obciąża użytkownika lokalu, chyba że awaria powstała poza terenem lokalu. W takim przypadku koszt demontażu obciąża wspólnotę.

§15

Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić zarządcę nieruchomości o wszelkich zmianach w ilości zameldowanych i wymeldowanych osób w zajmowanym przez niego lokalu.

§16

Cisza nocna obowiązuje od godziny 22.00 wieczorem do godziny 6.00 rano dnia następnego.

W tym czasie zabrania się :

1. głośnego używania odbiorników radiowych i telewizyjnych, magnetofonów, adapterów, instrumentów muzycznych itp.,
2. używania sprzętu domowego i narzędzi powodujących hałas, takich jak np.: odkurzacze, pralki itp.,
3. wykonywanie prac domowych lub remontowych powodujących hałas, takich jak np.: przesuwanie mebli, wbijanie gwoździ, używanie wiertarek itp. po godz. 20.00,
4. wszelkich innych czynności zakłócających ciszę nocną.

§17

Zabronione jest:

1. wystawianie mebli, rowerów, wózków i innych przedmiotów oraz zbiorników (pojemników) z nieczystościami na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, strychach i w innych miejscach do tego nie przeznaczonych,
 2. wylewanie lub wyrzucanie nieczystości z okien lub balkonów,
 3. wieszanie mokrej bielizny w oknach, na balkonach lub strychu oraz podlewanie kwiatów w sposób powodujący przecieki wody,
 4. trzepanie odzieży, pościeli, dywanów itp. w oknach i na balkonach.
- Wykonywanie tych czynności może odbywać się wyłącznie na podwórku, w wyznaczonym do tego celu miejscu w godzinach od 8.00 do 20.00,

5. gromadzenie i przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących lub budzących powszechną odrazę w lokalach, piwnicach lub pomieszczeniach wspólnego użytku,
6. umieszczanie, bez zgody zarządcy nieruchomości, w pomieszczeniach wspólnego użytku i na elewacji budynku ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów, rysunków, szyldów, reklam itp.,
7. montowanie na dachach, elewacji i kominach bez zgody i wiedzy zarządcy nieruchomości anten radiowych i telewizyjnych.
W przypadku uszkodzeń dachu, elewacji bądź kominów itp. spowodowanych ww. czynnością, koszty naprawy obciążają użytkownika tej anteny,
8. używanie odbiorników radiowo – telewizyjnych lub urządzeń nadawczo – odbiorczych w sposób powodujący zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych w innych lokalach,
9. zachowywanie się w sposób powodujący zakłócanie spokoju w nieruchomości lub wywołujący zgorzenie,
10. uszkodzenie lub niszczenie pomieszczeń lub urządzeń wspólnego użytku lub ich elementów oraz zieleńców, krzewów, ogrodzeń itp.,
11. wrzucanie do pojemników na śmieci lub składowania obok:
 - gruzu i odpadów poremontowych, inwestor zabezpiecza pojemnik własny na gruz lub odpady,
 - starych mebli i innego sprzętu wielkogabarytowego w terminach nie uzgodnionych,
12. suszenia bielizny i odzieży oraz przechowywania przedmiotów szpecących wygląd domu na balkonach i oknach wychodzących na ulicę,
13. umieszczania na parapetach okien i na balkonach skrzynek na kwiaty lub doniczek nienależycie zabezpieczonych przed wypadnięciem.

ROZDZIAŁ III

Obowiązki zarządcy nieruchomości

§18

Zarządca zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z energii elektrycznej, ciepłej, ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń.

§19

Zarządca zobowiązany jest do utrzymania w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także otoczenia nieruchomości.

§20

Zarządca zobowiązany jest do dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku.

§21

Zarządca zobowiązany jest do zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram oraz pomieszczeń służących do wspólnego użytku, jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości.

§22

Zarządca zobowiązany jest do oznaczenia:

1. nieruchomości przez umieszczenie odpowiedniej tabliczki z numerem porządkowym nieruchomości, z nazwą ulicy należycie oświetlonej w porze nocnej,
2. budynku, lokali i pomieszczeń znajdujących się w nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów.

§23

Zarządca zobowiązany jest do dostarczenia i wywieszenia w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu gablot (tablic) ze spisem lokatorów, za ich zgodą oraz ważniejszymi adresami i telefonami.

§24

Zarządca jest szczególnie zobowiązany do stosowania środków przewidzianych w odrębnych przepisach (prawa i umów) wobec służb zaniebujących swoje obowiązki utrzymania w należyłym stanie technicznym, porządku i czystości w nieruchomości, i jej urządzeniach służących do wspólnego użytku, jak i otoczeniu.

ROZDZIAŁ IV

Zasady bezpieczeństwa

§25

Zasady Bezpiecznego Użytkowania Gazu:

- 1) Urządzenia gazowe należy użytkować zgodnie z instrukcją obsługi wydaną przez producenta (okres zimowy wymaga szczególnego nadzoru urządzeń odbiorczych).
- 2) Ulatniający się gaz w pomieszczeniu może być przyczyną wybuchu.
- 3) Zmniejszenie lub uniknięcie zagrożenia wynikającego z używania gazu jest możliwe przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) w pomieszczeniach, w których używany jest gaz, powinna sprawnie działać wentylacja grawitacyjna (sprawne kanały wentylacyjne),
 - 2) urządzenia gazowe wymagające odprowadzania spalin poza pomieszczenie powinny być prawidłowo podłączone do właściwych kanałów spalinowych,
 - 3) używane aparaty gazowe powinny być przystosowane do danego rodzaju gazu oraz ciśnienia, pod jakim jest on dostarczany do odbiorcy,
 - 4) używana aparatura gazowa powinna być podłączona z instalacją gazową za pomocą rury stalowej,
 - 5) używane aparaty gazowe, instalacje i kanały wentylacyjne powinny być sprawne (szczelne, nie uszkodzone) oraz poddawane okresowym przeglądom, zgodnie z obowiązującymi przepisami i instrukcjami obsługi,
 - 6) eksploataowanie urządzeń gazowych przy niesprawnej wentylacji lub niewłaściwym odprowadzaniu grozi zatruciem spalinami.

- 4) W czasie używania urządzeń (aparatów) gazowych winne być zachowane następujące środki ostrożności:
 - 7) nie należy włączać termy lub pieca kąpielowego przy zgaszonym palniku zapalającym,
 - 8) w kuchniach gazowych gaz należy zapalać natychmiast po otwarciu kurka, palącego się gazu nie należy zostawiać bez dozoru,
 - 10) należy sprawdzić, czy przelewający się lub wrzący płyn z naczynia nie spowodował zalania płomienia,
 - 11) w razie opuszczenia mieszkania na dłuższy czas należy odciąć dopływ gazu przez zamknięcie kurka przed gazomierzem.
- 5) W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu lub w razie uszkodzenia instalacji i urządzeń odbiorczych należy:
 - 12) odciąć dopływ gazu przez zamknięcie kurka przed gazomierzem,
 - 13) przewietrzyć pomieszczenie,
 - 14) wezwać pogotowie gazowe lub pogotowie lokatorskie,
 - 15) do pomieszczenia, w którym stwierdzono ulatnianie się gazu nie wchodzić z otwartym ogniem, palącym się papierosem, jak również w pomieszczeniu tym nie wolno uruchamiać (włączać) odbiorników i łączników elektrycznych (np. nie wolno włączać oświetlenia lub dzwonka elektrycznego ze względu na możliwość iskrzenia).
- 6) Mieszkańcy są zobowiązani do natychmiastowej wymiany uszkodzonych lub wyeksploatowanych urządzeń gazowych (kuchenek, piecyków gazowych).
- 7) Przerwy lub ograniczenia w dostawie gazu mogą nastąpić wskutek:
 - 16) awarii, zagrożenia wybuchem, pożarem lub zagrożenia życia ludzkiego, przy czym o takich przerwach dostawca obowiązany jest zawiadomić niezwłocznie odbiorców,
 - 17) prowadzeniem prac związanych z usuwaniem skutków awarii,
 - 18) wykonywania planowych prac remontowych, prowadzenia robót związanych z przyłączeniem nowych odbiorców lub prac przyłączeniowych w sieci gazowej dostawcy, przy czym dostawca zobowiązany jest zawiadomić odbiorców o tych pracach lub ograniczeniach w dostawie,
 - 19) wystąpienia niedoboru gazu,
 - 20) stwierdzenia przez zarządcę nieprzydatności urządzeń gazowych do dalszej eksploatacji.

§26

Ochrona Przeciwożarowa:

- 1) Zabrania się zakładania prowizorycznych instalacji elektrycznych, światła i siły.
- 2) Kuchenki, grzejniki i żelazka elektryczne winny być ustawione na podstawach niepalnych.
- 3) Zabrania się pozostawiania jakichkolwiek załączonych urządzeń elektrycznych bez dozoru.
- 4) Zabrania się włączania do jednego gniazdka wtykowego kilku urządzeń elektrycznych, gdyż przeciążenie sieci grozi pożarem.
- 5) Zabrania się pozostawiania dzieci bez nadzoru osób starszych w czasie palenia się kuchenek, piecyków gazowych i elektrycznych.
- 6) Zabrania się pozostawiania zapalek, zapalniczek w miejscach dostępnych dla dzieci, jak również pozwolenie dzieciom na zabawę zapalnikami i innymi materiałami

- palnymi oraz wybuchowymi, a także zezwalanie dzieciom na zapalanie świec i ogni sztucznych na choinkach bez dozoru osób starszych.
- 7) Zabrania się przechowywania w piwnicach, komórkach, pomieszczeniach strychowych itp. materiałów wybuchowych, łatwopalnych oraz palenia papierosów i używania otwartego ognia (światła) bez zabezpieczenia.
 - 8) Naprawy instalacji gazowych i elektrycznych mogą być dokonywane jedynie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
 - 9) Przewodów gazowych nie wolno używać do uziemienia urządzeń elektrycznych i radiofonicznych.
 - 10) Zabrania się korzystania z uszkodzonych urządzeń elektroenergetycznych, bądź dokonywania ich napraw we własnym zakresie.
 - 11) Zabrania się naprawiania uszkodzonych bezpieczników drutem itp., należy założyć nowy bezpiecznik.
 - 12) Zabrania się osłaniania żarówek i lamp papierem lub tkaniną.

§27

Obowiązki w razie powstania pożaru:

- a) W razie zauważenia pożaru lub groźby jego powstania należy niezwłocznie zaalarmować dostępnymi środkami najbliższą Straż Pożarną i posterunek Policji oraz mieszkańców objętego lub zagrożonego pożarem budynku.
- b) Po przybyciu Straży Pożarnej wszyscy muszą podporządkować się kierownikowi akcji gaśniczej i współdziałać ze strażą Pożarną w gaszeniu pożaru.

ROZDZIAŁ V

Postanowienia końcowe

§28

Winni wykroczeń przeciw postanowieniom niniejszego Regulaminu pociągnięci będą do odpowiedzialności zgodnie z przepisami prawa.

§29

Niniejszy Regulamin został podjęty Uchwałą Nr/2006 z dnia
Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul.

Wykaz telefonów alarmowych:

Państwowa Straż Pożarna	(091) 998
Policja	(091) 997
Pogotowie Ratunkowe	(091) 999
Pogotowie Energetyczne	(091) 991
Pogotowie Gazowe	(091) 992
Pogotowie Wodno- Kanalizacyjne	(091) 994