

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
PRZY UL. ŁUBINOWEJ 51-59 W SZCZECINIE

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa obowiązki użytkowników lokali znajdujących się w nieruchomości, bez względu na stosunek prawny do zajmowanego 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 opiekunowie.

§ 3

Za szkody lub dewastacje spowodowane w częściach wspólnych nieruchomości przez osoby wymienione w § 2 niniejszego Regulaminu obciążeni 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 Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach :

1. Jan Seredyn
2. Andrzej Chańko
3. Ryszard Burzyński

ROZDZIAŁ II

Obowiązki użytkowników lokali

§ 5

Do obowiązków użytkowników lokali (mieszkalnych, użytkowych) należy :

1. bieżące usuwanie nieczystości z zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnice, skrytki) i składowanie ich w przeznaczonych do tego miejscach (pojemniki na śmieci),
2. przestrzeganie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, itp.) oraz w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości (podwórza, zieleńce, itp.),
3. usunięcie rozsypanych przez siebie nieczystości przy pojemnikach na śmieci.

4. dopuszcza się możliwość wystawiania gabarytów przy obudowie śmietnikowej 2 x w miesiącu tj. 10 i 25 dnia każdego miesiąca.
5. Wprowadza się zakaz zastawiania wszelkimi przedmiotami wewnętrznych ciągów komunikacji, tj. korytarzy, schodów, klatek schodowych oraz wind, chyba, że jest to chwilowo uzasadnione z uwagi na przeprowadzkę lub przeprowadzanie prac remontowych w lokalu. W każdym przypadku przedmioty te należy bezzwłocznie usunąć na ustne wezwanie członka Zarządu lub Zarządcy. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt właściciela lokalu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pisemnego.
6. W pomieszczeniach wspólnych nieruchomości – klatki schodowe, piwnice i inne pomieszczenia zabrania się spożywania alkoholu i palenia tytoniu.

§ 6

Wprowadza się obowiązek weryfikacji za pomocą domofonu tożsamości osób dzwoniących do użytkownika lokalu, wchodzących do klatek schodowych.

§ 7

Użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonywania bieżących napraw i konserwacji zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych w celu utrzymania ich w należyтым stanie sanitarnym i technicznym.

§ 8

1. Prowadzenie hodowli zwierząt w nieruchomości i jej otoczeniu jest niedozwolone.
2. 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.
3. Posiadacze psów zobowiązani są do przestrzegania następujących postanowień :
 - wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu
 - usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej i innych pomieszczeń wspólnego użytku, a także chodników, zieleńców, piaskownic, itp. Realizacja tego punktu dotyczy również posiadaczy kotów.
 - poddawania psa przymusowemu szczepieniu ochronnemu przeciw wściekliznie – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 9

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 miejscach zabaw dla dzieci oraz we wszystkich innych miejscach na terenie posesji, szczególnie na podwórku,
2. naprawy pojazdów na terenie posesji w sposób powodujący zaśmiecanie, hałas i nadmierne wydzielanie spalin,
3. pozostawianie na terenie posesji wraków pojazdów,
4. mycia samochodów w obrębie posesji.

§ 10

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 dojsie do tych urządzeń zarządcy nieruchomości lub innym upoważnionym osobom.

§ 11

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.

§ 12

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. Obowiązek zabezpieczenia lokalu ciąży na zarządcy łącznie ze spisaniem odpowiedniego protokołu z udziałem Zarządu.

§ 13

Użytkownicy lokali nie mogą zabudowywać pionów instalacji wod-kan. i gazowych w sposób uniemożliwiający dostęp do tych pionów w przypadkach awaryjnych.

Demontaż zabudów pionów w przypadku konieczności wykonania jakichkolwiek prac na tych pionach obciąża użytkownika lokalu.

§ 14

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić zarządcę nieruchomości o wszelkich zmianach w ilości osób przebywających w zajmowanym przez niego lokalu powyżej 1-go miesiąca.
2. Każdy członek Wspólnoty Mieszkaniowej winien chronić mienie wspólne przed zniszczeniem i dewastacją.
3. Użytkownik lokalu winien przestrzegać wszelkich zakazów obowiązujących we Wspólnocie a określonych na tablicach rozmieszczonych na terenie posesji (zakaz gry w piłkę, ochrona zieleni, zakaz wjazdu i parkowania).

§ 15

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

W tym czasie zabrania się :

1. głośnego używania odbiorników radiowych i telewizyjnych, instrumentów muzycznych itp.
2. używania sprzętu domowego i narzędzi powodujących hałas takich jak np. : odkurzacze, pralki, itp.
3. wszelkich innych czynności zakłócających ciszę nocną.

§ 16

Prace domowe lub remontowe powodujące hałas takie jak np. : przesuwanie mebli, wbijanie gwoździ, wiercenie otworów w ścianach, używanie elektronarzędzi przy pracach remontowych, itp. wykonywane mogą być wyłącznie w dni robocze w godzinach od 8.00 do 19.00.

§ 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. wywieszanie mokrej bielizny w oknach, na balkonach lub strychach oraz podlewanie kwiatów w sposób powodujących przecieki wody,
4. trzepania 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. umieszczania bez zgody zarządcy nieruchomości w pomieszczeniach wspólnego użytku i na elewacji budynku ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów, rysunków, szyldów, reklam itp.
7. montowania na dachu, elewacji i kominach bez zgody i wiedzy zarządcy nieruchomości anten radiowych i telewizyjnych. W przypadku uszkodzenia dachu, elewacji bądź kominów itp. spowodowanego w/w 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 wywołujących zgorszenie,
10. uszkodzenie lub niszczenie pomieszczeń lub urządzeń wspólnego użytku lub ich elementów oraz zieleńców, krzewów, ogrodzeń itp.
11. wrzucania do pojemników na śmieci lub składowania obok :
 - gruzu i odpadów poremontowych, inwestor winien zabezpieczyć własny pojemnik na gruz lub odpady,
 - starych mebli i innego sprzętu wielkogabarytowego.
12. suszenia bielizny i odzieży oraz przechowywania przedmiotów szpecących wygląd domu na balkonach i oknach wychodzących na ulicę,
13. rozpalać na balkonach grilla,
14. umieszczania na parapetach okien i na balkonach skrzynek na kwiaty lub doniczek nienależycie zabezpieczonych przed wypadnięciem,
15. dokonywania zmiany w strukturze i kolorystyce elewacji zewnętrznej budynku a w szczególności balkonów. Zabrania się malowania elementów ocynkowanych balustrad.

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 należytym stanie , porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia służące 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. pomieszczeń znajdujących się w nieruchomości wspólnej przez umieszczenie przy wejściach do tych pomieszczeń odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów.

§ 23

Zarządca zobowiązany jest do dostarczenia i wywieszenia w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu gablot (tablic) z ważniejszymi adresami i telefonami.

§ 24

Zarządca jest szczególnie zobowiązany do stosowania środków przewidzianych w odrębnych przepisach (prawa i umów) wobec służb zaniedbujących swoje obowiązki utrzymania w należytym stanie technicznym, porządku i czystości w nieruchomości, 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 :
- w pomieszczeniach, w których używany jest gaz, powinna sprawnie działać wentylacja grawitacyjna (sprawne kanały wentylacyjne). We wlotach tych kanałów oraz w okapach kuchennych nie wolno stosować elektrycznych wentylatorów (wyciągów).
 - używane aparaty gazowe powinny być przystosowane do danego rodzaju gazu oraz ciśnienia pod jakim jest on dostarczany do odbiorcy. Montaż nowych urządzeń odbiorczych (kuchenka gazowa) musi być wykonywany przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Koszt wymiany urządzenia wraz z przeprowadzeniem instalacji wewnętrznej od zaworu głównego w tym lokalu ponosi właściciel lokalu.
 - używane aparaty gazowe, instalacje i kanały wentylacyjne powinny być sprawne (szczelne, nieuszkodzone) oraz poddawane okresowym przeglądom, zgodnie z obowiązującymi przepisami i instrukcjami obsługi,
 - eksploataowanie urządzeń gazowych przy niesprawnej wentylacji lub niewłaściwym odprowadzaniu grozi zatruciem spalinami.
4. W czasie używania urządzeń gazowych winne być zachowane następujące środki ostrożności :
- w kuchniach gazowych gaz należy zapalać natychmiast po otwarciu kurka,
 - palącego się gazu nie należy zostawiać bez dozoru,
 - należy sprawdzać czy przelewający się lub wrzący płyn z naczynia nie spowodował zalania płomienia,
 - w razie opuszczenia mieszkania na dłuższy czas, należy odciąć dopływ gazu przez zamknięcie zaworu na instalacji doprowadzającej gaz.
5. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu lub w razie uszkodzenia instalacji i urządzeń odbiorczych należy :
- odciąć dopływ gazu przez zamknięcie zaworu na instalacji doprowadzającej gaz,
 - przewietrzyć pomieszczenie,
 - wezwać pogotowie gazowe lub pogotowie lokatorskie (pogotowie gazowe - tel. 992, 091 486 49 92)
 - 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 za względu na możliwość iskrzenia).
6. Mieszkańcy są zobowiązani do natychmiastowej wymiany uszkodzonych lub wyeksploatowanych urządzeń gazowych (kuchenek).
7. Przerwy lub ograniczenia w dostawie gazu mogą nastąpić wskutek :
- awarii, zagrożenia wybuchem, pożarem lub zagrożeniem życia ludzkiego, przy czym o takich przerwach dostawca obowiązany jest zawiadomić niezwłocznie odbiorców,
 - prowadzenia prac związanych z usuwaniem skutków awarii,
 - wykonywania planowanych 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,
 - stwierdzenia przez zarządcę nieprzydatności urządzeń gazowych do dalszej eksploatacji.

§ 26

Ochrona Przeciwpożarowa :

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 dużych urządzeń elektrycznych, gdyż przeciążenie sieci grozi pożarem.

5. Zabrania się pozostawiania dzieci bez nadzoru osób starszych w czasie palenia się kuchenek gazowych i piecyków elektrycznych.
6. Zabrania się pozostawiania zapalek, zapalniczek w miejscach dostępnych dla dzieci, jak również pozwalania dzieciom na zabawę zapalnikami i innymi materiałami palnymi oraz wybuchowymi, a także zezwalanie dzieciom na zapalanie świec i ognia sztucznych bez dozoru osób starszych.
7. Zabrania się przechowywania w piwnicach, komórkach, pomieszczeniach strychowych itp. materiałów wybuchowych, łatwopalnych oraz palenia papierosów i używania otwartego ognia 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 pożaru :

1. 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 jak również zarządcę.
2. 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 przyjęty przez Wspólnotę Mieszkaniową Uchwałą Nr 6/09...
z dnia 30.09.2009 r.

• **WAŻNE TELEFONY DOTYCZĄCE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**

Zarządca : Spółka z o.o. DOM Zarządzanie Nieruchomościami
tel. 091 431-86-00, 091 431-86-01

czynne : w poniedziałek od 9.00 do 17.00
 od wtorku do piątku od 7.00 do 15.00

<i>Nazwa</i>	<i>Nr telefonu</i>
Policja	997
Policja – Komisariat Policji Szczecin – Dąbie (dzielnicowy)	091 82 12 614, 0722 090 524
Straż Pożarna	998
Pogotowie Ratunkowe	999
Pogotowie Ciepłownicze	993
Pogotowie Gazowe	992, 091 486 49 92
Pogotowie Energetyczne	991, 091 432 69 91 (prawobrzeże)
Pogotowie wod-kan	994
Straż Miejska – Dyżurny techniczny miasta	9656
Pogotowie Lokatorskie	091 488 09 86