

**REGULAMIN  
PORZADKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
IM. A. NARUSZEWICZA W SZCZECINIE**

**ROZDZIAŁ 1  
Postanowienia ogólne**

**§ 1**

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

Przez pojęcie użytkownik rozumie się; właściciela , najemcę , dzierżawcę lokalu.

**§ 2**

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

**§ 3**

Za szkody lub dewastacje spowodowane w częściach wspólnych nieruchomości obciążeni będą sprawcy , w przypadku uchylenia się od odpowiedzialności Zarządca będzie dochodził prawa na drodze postępowania sądowego.

**§ 4**

Interes mieszkańców reprezentowany jest i chroniony przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej im. A. Naruszewicza w Szczecinie .

**ROZDZIAŁ II**

**Obowiązki użytkowników lokali**

**§ 5**

Do obowiązku użytkowników lokali należy:

1. usuwanie na bieżąco nieczystości z zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu, składać należy do pojemników na śmieci ,odpady ponadgabarytowe (np. zużyte meble, lodówki, ramy okienne, bez szyb ) wystawić na skraju chodnika ,raz na kwartał w dni wyznaczone .
- 2.przestrzeganie czystości i porządku w częściach wspólnych , oraz w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości (wycieraczka na klatce schodowej jest częścią mieszkania)
- 3.natychmiastowe usunięcie nieczystości przez siebie rozsypanych w częściach wspólnych

**§ 6**

Użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonywania bieżących napraw i konserwacji w zajmowanych przez siebie lokalach ,oraz utrzymanie ich w należytym stanie sanitarnym i technicznym .

**§ 7**

Użytkownicy lokali obowiązani są do dokonywania w razie potrzeby dezynfekcji ,dezynsekcji i deratyzacji w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu współlokatorów posesji.

**§ 8**

Zakaz prowadzenia hodowli zwierząt (psów, kotów) w nieruchomości ,częściach wspólnych np.piwnicach.

**§ 9**

Dozwolone jest posiadanie w swoim lokalu psów, kotów i innych zwierząt domowych o ile nie zagraża to zdrowiu lub życiu mieszkańców i spełnia warunki sanitarno-epidemiologiczne.

**§ 10**

Zabrania się wyrzucania przez okna: odpadków, petów papierosów, resztek jedzenia i innych przedmiotów. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach i innych miejscach nie przeznaczonych do tych celów. Pod rygorem ponoszenia pełnych skutków z tytułu powstałych szkód.

Zabrania się zastawiania części wspólnych, ciągów komunikacyjnych i dróg ewakuacyjnych budynku.

Właściciele rzeczy pozostawionych w w/w miejscach zostaną pisemnie upomniani przez zarządcę, a jeżeli to nie poskutkuje, rzeczy pozostawione mogą być usunięte na koszt właściciela, bez prawa do roszczeń.

**§ 11**

Zabrania się palenia na klatkach schodowych i w innych częściach wspólnych Wspólnoty Mieszkaniowej: papierosów, e-papierosów, wyrobów tytoniowych, itp. (Ustawa o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych z 15 listopada 2010 r.).

## § 12

Posiadacze psów zobowiązani są do przestrzegania następujących postanowień:

1. wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu
2. natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez psy i koty na częściach wspólnych, a także z chodników, zieleńców, itp.
3. zakazu wpuszczania psów i kotów do piaskownicy .

## § 13

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 miejscach na terenie posesji , jeśli przed wjazdem ustawiono odpowiedni znak .
2. naprawy pojazdów na terenie posesji w sposób powodujący zabrudzenie, zaśmiecenie, hałas i nadmierne wydzielanie spalin.
3. pozostawienie na terenie posesji nie oznaczonych wraków pojazdów.

## § 14

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

1. chronić te urządzenia przed zanieczyszczeniem i uszkodzeniem.
2. udostępnić dojście do tych urządzeń Zarządcy lub innym upoważnionym osobom.

## § 15

Użytkownik lokalu obowiązany jest na żądanie Zarządcy nieruchomości udostępnić zajmowany lokal w celu dokonania przeglądów okresowych instalacji gazowych, elektrycznych, kominowych i kontroli ogólnobudowlanych.

## § 16

1. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu ludzkiemu, użytkownik winien niezwłocznie udostępnić zajmowany lokal odpowiednim służbom i Zarządcy nieruchomości.  
W razie potrzeby Zarządca nieruchomości może wejść do lokalu w obecności Policji lub Straży Miejskiej pod nieobecność użytkownika lokalu.
2. Użytkownicy lokali **nie mogą** zabudowywać pionów instalacji gazowej i wodno-kanalizacyjnej.  
Demontaż zabudowanych pionów w przypadku konieczności wykonania jakichkolwiek prac na tych pionach obciąża użytkownika lokalu.

## § 17

Użytkownik lokalu zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Zarządcę o wszelkich zmianach w ilości osób zamieszkujących w zajmowanym przez niego lokalu.

## § 18

Cisza nocna od godz. 22<sup>00</sup> - 06<sup>00</sup> rano .

W tym czasie zabrania się:

1. głośnego użytkowania sprzętu RTV, instrumentów muzycznych, itp.
2. używania głośnego sprzętu AGD, wiertarek, itp.
3. wykonywanie prac domowych powodujących hałas takich jak np: przesuwanie mebli, wbijanie gwoździ, piłowanie, remonty, itp.
4. wszelkich innych czynności zakłócających ciszę.

## § 19

Zabronione jest:

1. wystawianie mebli, rowerów, wózków i innych przedmiotów z nieczystościami na klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, itp.
2. wylewanie lub wyrzucanie nieczystości przez okna i balkony
3. wywieszanie mokrej bielizny w oknach, balkonach lub na strychu oraz podlewanie kwiatów powodujące przecieki wody
4. trzepanie odzieży, pościeli, dywanów itp. w oknach i na balkonach.  
- Czynności te wykonać można na podwórkach w miejscach wyznaczonych do tego celu i godzinach poza ciszą.
5. przechowywanie w lokalach (piwnicach, wspólnych częściach) materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, wybuchowych lub budzących powszechną odrazę
6. umieszczanie bez zgody Zarządcy na i w posesji ogłoszeń, plakatów, szyldów, reklam, napisów, itp.
7. montowania na dachach i kominach przedmiotów (anten, itp.) bez zgody Zarządcy. W przypadku uszkodzenia dachu, komina, itp., spowodowane w/w czynnością koszty napraw obciążą użytkownika.
8. używanie odbiorników RTV lub urządzeń nadawczo-odbiorczych w sposób zakłócający innym użytkownikom pracę sprzętów
9. zachowywanie się w sposób powodujący zakłócenie spokoju lub wywołanie zgorzenia innym
10. uszkadzania lub niszczenia w nieruchomości pomieszczeń, urządzeń lub ich elementów oraz zieleńców, krzewów, ogrodzeń, itp.
11. wrzucania do pojemników na śmieci lub składowania ich obok:  
\*gruzu i odpadów poremontowych, inwestor zabezpiecza własne pojemniki na te odpady  
\*starych mebli i innego sprzętu wielkogabarytowego w terminach nie uzgodnionych
12. umieszczanie na parapetach okien i balkonach, skrzynek i doniczek na kwiaty nienależycie zabezpieczone przed wypadnięciem.

## § 20

Wymiana stolarki okiennej musi być zgodnie z wielkością, podziałem i kolorystyką ogólnie obowiązującą we Wspólnocie tj. kolor biały, podział istniejący w planach.

## § 21

Wymiana drzwi na klatkach schodowych nie może rażąco odbiegać od aktualnie obowiązujących wymiarów, minimalne wymiary drzwi (skrzydła) 90cm x 195cm. Osadzenie drzwi i obróbka murarska musi być przeprowadzona zgodnie ze sztuką budowlaną.

## § 22

Właściciele zobowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z ich winy na terenie nieruchomości, a w przypadku naprawy takiej szkody na zlecenie Wspólnoty, są zobowiązani do pokrycia kosztów takiej naprawy na pierwsze wezwanie zarządcy. Sposób usunięcia szkody musi być wcześniej uzgodniony z zarządcą.

## ROZDZIAŁ III

### Obowiązki zarządcy nieruchomości

## § 23

Zarządca zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń (w częściach wspólnych) gazowych, wodno-kanalizacyjnych, co. i elektrycznych.

## § 24

Zarządca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w częściach wspólnych nieruchomości

## § 25

Zarządca zobowiązany jest do dokonania napraw budynku i pomieszczeń wspólnych (korytarze, itp.)

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Zasady użytkowania podzielników kosztów ogrzewania.**

#### **§ 26**

1. Podzielniki kosztów co. są nieodłączną częścią kaloryfera.
2. W razie stwierdzenia jakiegokolwiek nieprawidłowości wynikającej z winy lokatora - nastąpi dopisanie odczytu , najwyższego w całej Wspólnocie Mieszkaniowej.
3. Odczyt przeprowadzony będzie przez firmę rozliczającą lub przez Zarząd Wspólnoty przy udziale lokatora.
4. Lokatorzy którzy nie mają zamontowanych w/w podzielników z ich winy będą rozliczani według najwyższych wskazań podzielników we Wspólnocie.
5. Lokale posiadające odrębne ogrzewanie poniosą opłatę 20% kosztów stałych – dotyczy adaptacji strychów
6. Uszkodzone podzielniki będą wymienione na koszt lokatora.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Zasady bezpieczeństwa**

#### **§ 27**

#### **Zasady Bezpiecznego Użytkowania Gazu**

1. Urządzenia gazowe należy użytkować zgodnie z ich instrukcją i BHP
2. Ulatniający się gaz należy zamknąć (odciąć dopływ) na zaworze i wywietrzyć pomieszczenie
3. Urządzenia wymagające odprowadzenia spalin powinny mieć zainstalowany sprawny przewód kominowy
4. Używane urządzenia muszą być przystosowane do istniejącego rodzaju i ciśnienia gazu
5. Aparaty używane powinny być podłączone zgodnie z BHP
6. Używanie niesprawnych urządzeń może doprowadzić do zatrucia i zgonu.
7. W razie stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości powiadomić Zarząd oraz odpowiednie służby.
8. Przewodów gazowych nie wolno używać jako uziemienia .
9. Naprawy instalacji gazowych mogą dokonywać tylko osoby uprawnione.

#### **§ 28**

### **Ochrona Przeciwpożarowa**

1. Zabrania się zakładania jakichkolwiek prowizorek na urządzenia elektryczne.
2. Naprawy urządzeń mogą dokonać tylko osoby uprawnione.
3. Zabrania się nakrywania urządzeń wydzielających ciepło papierem, tkaniną, itp.
4. W razie zauważenia nieprawidłowości należy powiadomić Zarząd i odpowiednie służby

#### **§ 29**

### **Obowiązki w razie Pożaru**

1. W razie zauważenia pożaru lub groźby jego powstania należy niezwłocznie zaalarmować Straż Pożarną , Policję oraz mieszkańców objętego lub zagrożonego pożarem budynku.
2. Po przybyciu Straży Pożarnej wszyscy mieszkańcy muszą podporządkować się kierownikowi akcji pożarowej i współdziałać z nim.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 30**

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

**Regulamin przyjęty został: Uchwałą Nr 04/00 z roku 2000, Uchwałą Nr 04/11 z roku 2011, Uchwałą Nr 03/17 z roku 2017 Wspólnoty Mieszkaniowej im. A. Naruszewicza w Szczecinie.**