

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI ORAZ PORZĄDKU
I WSPÓŁZYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI WE WSPÓLNOCI
MIESZKANIOWEJ TUMSKA 13 W PŁOCKU

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- Zarządzie Wspólnoty – należy przez to rozumieć organ wspólnoty mieszkaniowej, który kieruje sprawami wspólnoty, złożony z osób fizycznych,
- Zarządcy i Administratorze – należy przez to rozumieć firmę działającą na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie,
- Wspólnocie – należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową Tumską 13 w Płocku,

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:
 - 1.1. utrzymania w należytych stanie technicznym budynku i jego otoczenia oraz lokali i zainstalowanych w nich urządzeń i instalacji,
 - 1.2. utrzymania porządku, higieny i estetyki posesji,
 - 1.3. korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 1.4. zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - 1.5. współzycia społecznego użytkowników posesji.
2. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia nie służące do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli są własnością wspólnoty mieszkaniowej.
3. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należytych stanie i otoczone nadzorem Zarządu Wspólnoty, Zarządcy i Administratora oraz ogółu mieszkańców.
4. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnoty mieszkaniowej, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynku i jego otoczeniu, podnoszenie estetyki posesji oraz zapewnienie warunków zgodnego współzycia mieszkańców.
5. Właściciele we wspólnocie są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.
6. Właściciele we wspólnocie ponoszą pełną odpowiedzialność administracyjną i karną za szkody wynikłe z powodu nieprzestrzegania postanowień regulaminu.
7. W przypadku awarii, w celu skontrolowania stanu urządzeń lokalu właściciel obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu Zarządowi Wspólnoty oraz Zarządcy i Administratorowi przeprowadzającym przegląd techniczny.
8. Właściciel lokalu zobowiązany jest również do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych napraw w zakresie części wspólnej budynku.

II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA

1. Obowiązki Zarządu Wspólnoty, Zarządcy i Administratora i właścicieli lokali określa Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. „O własności lokali” (t.j. Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 ze zmianami).
2. Naprawami w lokalach są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
3. Zarządca i Administrator oraz właściciele we wspólnocie są zobowiązani dbać o stan techniczny budynku i jego otoczenia, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku.
4. Pozostałe naprawy nie wynikające z ust. 1 należą do obowiązków Wspólnoty, a ich realizacja uzależniona jest od technicznej konieczności wykonania i posiadanych środków na ten cel.
W szczególności do obowiązków Wspólnoty należy naprawa znajdujących się poza lokalami:
 - 4.1. instalacji znajdujących się w częściach wspólnych budynku,
 - 4.2. wyposażenia budynku służącego do użytku wszystkich właścicieli,

- 4.3. terenów utwardzonych wewnątrz posesji,
 - 4.4. odnowienie klatki schodowej oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 4.5. drzwi wejściowych: do budynku, pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 4.6. stolarki okiennej na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 4.7. poszycie dachowych,
 - 4.8. ścian elewacji budynków,
 - 4.9. obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - 4.10. wszelkie naprawy wykończenia i wyposażenia pomieszczeń ogólnego użytku.
5. Zarządca i Administrator ma obowiązki:
- 5.1. działając w porozumieniu i za zgodą Zarządu Wspólnoty wyegzekwowania od Inwestora usunięcia wad i usterek wynikłych z niewłaściwego wykonania lub wad materiałów budowlanych z okresu gwarancji, dotyczących części wspólnej budynku,
 - 5.2. zapewnienie dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej oraz innych niezbędnych mediów, interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń,
 - 5.3. oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 5.4. zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpośredniego przejścia do budynku.
6. Właściciele budynku są zobowiązani do:
- 6.1. utrzymania swojego lokalu w należytym stanie technicznym poprzez odnawianie lokalu i wykonywanie napraw zgodnie z obowiązkami wynikającymi z regulaminu,
 - 6.2. używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
 - 6.3. natychmiastowego zgłoszenia Zarządcy i Administratorowi zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać,
 - 6.4. bezzwłocznego zgłoszenia Zarządcy i Administratorowi wszelkich stwierdzonych wad i usterek,
 - 6.5. zamykania za sobą drzwi wejściowych,
 - 6.6. umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu upoważnionym przez Zarządcę i Administratora pracownikom w celu dokonania przeglądów technicznych oraz niezbędnych napraw pod rygorem ponoszenia skutków niewykonywania tych prac.
7. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zakładanie krat w oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za zgodą wspólnoty podjętą w formie uchwały i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie instalacji elektrycznych w częściach wspólnych nieruchomości ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Zarządcę i Administratora lub Zarząd Wspólnoty.
9. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
10. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody Zarządcy i Administratora jest surowo wzbronione.
11. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych bez zgody Zarządu Wspólnoty jest zabronione.
12. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatki schodowej zapałkami, patykami, drutem itp., co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.
13. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie powiadomić Zarządcę i Administratora, w przeciwnym razie właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.

14. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w czasie nieobecności właścicieli i konieczności jej usunięcia, w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności należy podać Zarządcy i Administratorowi dane osoby upoważnionej do udostępnienia wejścia do lokalu.
15. W razie nie dokonania niezbędnych napraw oraz odnowień należących do obowiązków właściciela lokalu, Zarządca i Administrator po bezskutecznym wezwaniu, ma obowiązek przeprowadzenia tych napraw i odnowienia na jego koszt, a w przypadku wspólnie użytkowanych lokali, na wspólny koszt wszystkich użytkujących właścicieli.

III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI POSESJI

1. Do utrzymania czystości i porządku na terenie posesji konieczne jest współdziałanie Zarządcy i Administratora, Zarządu Wspólnoty i wszystkich właścicieli lokali.
2. Zarządca i Administrator jest odpowiedzialny za kontrolę stanu sanitarno - porządkowego budynku i jego otoczenia.
3. Do podstawowych obowiązków Zarządcy i Administratora należy:
 - 3.1. numeracja nieruchomości (tablica lub napis z numerem nieruchomości, nazwą ulicy oraz nazwą zarządcy nieruchomości),
 - 3.2. umieszczenie na parterze każdej klatki schodowej tablicy informacyjnej, w której powinny być umieszczone m.in.: numer telefonu i adres siedziby Zarządcy i Administratora posesji z godzinami przyjmowania interesantów, numery telefonów straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego, pogotowia technicznego wodociągów, energetycznego, firmy prowadzącej bieżącą konserwację oraz pogotowie awaryjne,
 - 3.3. nadzorowanie usuwania odpadów z niezabudowanej części nieruchomości i z części obiektu budowlanego przeznaczonego do wspólnego użytku,
 - 3.4. nadzorowanie oczyszczania ze śniegu, lodu, błota oraz innych zanieczyszczeń i usuwania śliskości z ciągów pieszo - jezdnych,
 - 3.5. nadzorowanie przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 3.6. nadzorowanie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz posesji,
 - 3.7. nadzorowanie prowadzenia bieżącej konserwacji i pogotowia lokatorskiego
4. Do podstawowych obowiązków właścicieli lokali należy:
 - 4.1. utrzymanie lokalu w należytych stanie czystości i higieny,
 - 4.2. przestrzeganie czystości i porządku na klatce schodowej
 - 4.3. zwalczanie zarobaczenia lokalu jak również udostępnienia lokalu w przypadku konieczności wykonania dezynsekcji w całym budynku przez przedsiębiorstwo specjalistyczne. Powyższa czynność wykonana w lokalu obciąża właściciela lokalu.,
 - 4.4. uprzątnięcie zanieczyszczonego miejsca w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów itp.,
 - 4.5. usuwanie szkód wyrządzonych przez własne dzieci w budynku i jego otoczeniu,
 - 4.6. sprzątanie zanieczyszczeń na klatce schodowej i otoczeniu budynku, spowodowanych przez własne zwierzęta.
5. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
6. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. W razie zapchania rur właściciele lokali położonych ponad miejscami zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
7. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników w nich usytuowanych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania, właściciel zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
8. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci. Nieczystości nietypowe należy składować obok pojemników w pomieszczeniu śmietnika.

9. Zabrania się montażu suszarek do suszenia bielizny za oknem oraz za balkonem.
10. Niedopuszczalne jest umieszczenie na klatce schodowej żadnych przedmiotów jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych itp.
11. Podlewanie kwiatów na parapetach zewnętrznych powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
12. Zabrania się rozkładania na całej nieruchomości wspólnoty pokarmów dla gołębi, kotów oraz innych zwierząt.

IV. ZABEZPIECZENIE PRZECIWOŻAROWE

1. Wszyscy właściciele lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. Właściciele lokali zobowiązani są dostosować swoje postępowanie oraz korzystanie z urządzeń do wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
3. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję oraz Zarządcę i Administratora. Fałszywe informowanie podlega karze. Do czasu przybycia straży pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
4. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.
5. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatce schodowej oraz w piwnicach jest zabronione.

V. PODST. NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców i użytkowników budynku jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju oraz zgodne i solidarne współżycie.
2. Na terenie budynku w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, takie jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynku oraz niszczenie zieleni i innych - odpowiedzialni są rodzice.
4. Trzymanie w lokalu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
5. Psy poza obręb lokalu należy wyprowadzać na smyczy ze znacznikiem rejestracyjnym i kagańcu.
6. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku, jego otoczeniu - odpowiadają ich posiadacze.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców i użytkowników, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
8. Zabrania się:
 - 8.1. przechowywania rowerów, motorowerów, skuterów, motocykli na klatce schodowej,
 - 8.2. uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych,
 - 8.3. parkowania pojazdów spalinowych w miejscach na ten cel nie przeznaczonych,
 - 8.4. zabawy dzieci w miejscach na tych cel nie przeznaczonych np. na klatce schodowej.
9. Mieszkaniec winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, samochód itp.). Pożądane jest ubezpieczenie lokalu od kradzieży z włamaniem w instytucjach ubezpieczeniowych.
10. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i mienie zarówno prywatne jak i Wspólnoty Mieszkaniowej Tumsko 13 w Płocku, każdy użytkownik winien zgłaszać informację o zauważonych podejrzanych osobach przebywających na terenie posesji lub ich przestępczym działaniu do odpowiednich organów.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Uwagi, skargi i wnioski odnośnie nie przestrzegania niniejszego regulaminu winny być zgłaszane pisemnie, ustnie w siedzibie Zarządcy i Administratora lub telefonicznie.
2. W stosunku do osób nie przestrzegających niniejszego regulaminu można stosować upomnienia, a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień, Zarząd Wspólnoty i Zarządca i Administrator mogą podejmować stosowne działania prawne.
3. Niniejszy regulamin został przyjęty przez Wspólnotę Mieszkaniową Tumska 13 w Płocku.