

REGULAMIN
KORZYSTANIA Z LOKALI ORAZ PORZĄDKU
I WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ KRÓLEWIECKA 18 W PŁOCKU

Ilekczoć w regulaminie jest mowa o:

- **Zarządzie Wspólnoty** – należy przez to rozumieć organ wspólnoty mieszkaniowej, który kieruje sprawami Wspólnoty, złożony z osób fizycznych,
- **Zarządcy** – należy przez to rozumieć podmiot, który na zlecenie Wspólnoty świadczy usługi zarządzania i administrowania budynkiem przy ul. Królewieckiej 18 w Płocku,
- **Mieszkaniec** – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, najemców oraz pozostałych użytkowników nieruchomości przy ul. Królewiecka 18 w Płocku,
- **Wspólnota** – wspólnota mieszkaniowa, a więc ogół właścicieli lokali wchodzących w skład budynku przy ul. Królewieckiej 18 w Płocku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem niniejszego Regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:

- 1.1 utrzymania w należytym stanie technicznym budynku i jego otoczenia, lokali oraz 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 współżycia społecznego mieszkańców.

2. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia nie służące do wyłącznego użytku poszczególnych mieszkańców są własnością wspólnoty mieszkaniowej.

W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należytym stanie i otoczone nadzorem Zarządu Wspólnoty, Zarządcy oraz ogółu mieszkańców.

3. 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 współżycia mieszkańców.

4. Mieszkańcy są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

5. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność cywilną i karną za szkody wynikłe z powodu nieprzestrzegania postanowień Regulaminu.

6. W przypadku awarii oraz w celu skontrolowania stanu urządzeń lokalu, mieszkaniec zobowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu Zarządowi Wspólnoty oraz Zarządcy przeprowadzającym przegląd techniczny.

Mieszkaniec zobowiązany jest również do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych napraw w zakresie części wspólnej budynku, pod rygorem odpowiedzialności za szkodę.

II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA

1. Obowiązki Zarządu Wspólnoty, Zarządcy i mieszkańców określa Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. „O własności lokali” (tj. Dz. U. z 2020r. nr 1910 ze zm.) oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.

2. Naprawami w lokalach są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

3. Zarządca oraz mieszkańcy 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 oraz urządzeń w budynku służących do użytku wszystkich mieszkańców,
 - 4.3. odnowienie klatki schodowej oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 4.4. drzwi wejściowych: do budynku, pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 4.5. stolarki okiennej na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 4.6. poszyć dachowych,
 - 4.7. ścian elewacji budynków,
 - 4.8. obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - 4.9. wszelkie naprawy wykończenia i wyposażenia pomieszczeń ogólnego użytku.
5. Zarządca ma obowiązek:
- 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 ogrzewania oraz ciepłej wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej dostarczanej do części wspólnej 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. Mieszkańcy są zobowiązani do:
- 6.1. utrzymania swojego lokalu w należyтым 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 Zarządowi Wspólnoty lub Zarządcy 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 Zarządowi Wspólnoty lub Zarządcy wszelkich stwierdzonych wad i usterek,
 - 6.5. zamykania za sobą drzwi wejściowych,
 - 6.6. umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu upoważnionym przez Zarządcę 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 zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścian nośnych, 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 spalania 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 lub Zarząd Wspólnoty.
9. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
10. Zabrania się wyjmowania kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania.
11. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w instalację wentylacji mechanicznej.
12. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody Zarządcy jest surowo wzbronione.
13. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na zewnątrz budynku bez zgody Zarządu Wspólnoty jest zabronione.
14. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatki schodowej zapałkami, patykami, drutem itp., ponieważ powoduje to awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.
15. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie powiadomić Zarządcę, w przeciwnym razie mieszkańiec ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
16. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w czasie nieobecności mieszkańca i konieczności jej usunięcia, w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności należy podać Zarządcy dane osoby upoważnionej do udostępnienia wejścia do lokalu.

17. W razie nie dokonania niezbędnych napraw oraz odnowień należących do obowiązków właściciela lokalu, Zarządca po bezskutecznym wezwaniu, ma obowiązek przeprowadzenia tych napraw i odnowienia na koszt właściciela lokalu, a w przypadku gdy lokal objęty jest współwłasnością – na koszt współwłaścicieli lokalu, przy czym odpowiedzialność współwłaścicieli jest solidarna.

III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI POSESJI

1. Do utrzymania czystości i porządku na terenie posesji konieczne jest współdziałanie Zarządcy, Zarządu Wspólnoty i wszystkich mieszkańców.
2. Zarządca jest odpowiedzialny za kontrolę stanu sanitarno - porządkowego budynku i jego otoczenia.
3. Do podstawowych obowiązków Zarządcy 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 posesji z godzinami przyjmowania interesantów, numery telefonów straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego, pogotowia technicznego wodociągów, ciepłowniczego, 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 mieszkańców należy:
 - 4.1. utrzymanie lokalu w należytym 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 mieszkańca,
 - 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.: dokarmianie ptaków na terenie nieruchomości Wspólnoty oraz w jej otoczeniu jest zabronione.
6. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. W razie zapchania rur, mieszkańcy lokali położonych nad miejscami zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
7. Zabrania się montażu suszarek do suszenia bielizny za oknem oraz za balkonami.
8. Zabrania się ustawiania suszarek do suszenia bielizny na klatce schodowej i korytarzach.
9. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników i pojemników w nich usytuowanych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania, mieszkaniec zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
10. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci.
11. Niedopuszczalne jest umieszczenie na klatce schodowej jakichkolwiek przedmiotów jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych itp.
12. Podlewanie kwiatów na parapetach zewnętrznych i balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien.

IV. ZABEZPIECZENIE PRZECIWOPOŻAROWE

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. Mieszkańcy 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. Do czasu przybycia straży pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmiernające 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 jest zabronione.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców 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 / opiekunowie prawni.
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 i w kagańcu.
6. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku, jego otoczeniu - odpowiadają ich posiadacze.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, 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 ten cel nie przeznaczonych np. na klatce schodowej.
9. Mieszkaniec winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, samochód itp.).
10. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i mienie zarówno prywatne, jak i Wspólnoty, każdy mieszkaniec winien zgłaszać informację o zauważonych podejrzanych osobach przebywających na terenie posesji lub ich przestępczym działaniu do odpowiednich organów.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych. Błędne informowanie Zarządcę o ilości osób zamieszkujących lokal, traktowane będzie jako świadome wprowadzanie w błąd w celu osiągnięcia korzyści finansowych. O zmianach danych ujawnionych w oświadczeniu należy każdorazowo informować Zarządcę w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
2. Uwagi, skargi i wnioski odnośnie nie przestrzegania niniejszego Regulaminu winny być zgłaszane pisemnie, ustnie w siedzibie Zarządcy lub telefonicznie.
3. W stosunku do osób nie przestrzegających niniejszego Regulaminu można stosować upomnienia, a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd Wspólnoty i Zarządca mogą podejmować stosowne działania prawne.
4. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Zarząd Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o.

Wiceprezes Zarządu
Agencji Rewitalizacji Starówki
ARS Sp. z o.o.
Dariusz Jakubowski

Prezes Zarządu
Agencji Rewitalizacji Starówki
ARS Sp. z o.o.
Jacek Kaziński