

REGULAMIN

Regulamin Użytkowania Przedmiotu Umowy oraz Nieruchomości Wspólnej, znajdujących się w przy ul.

(dla lokali mieszkalnych)

§1

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, porządku i czystości oraz sprawności technicznej i estetyki budynków i ich otoczenia, zapewnienie właściwej eksploatacji lokali, instalacji i urządzeń dla utrzymania obiektów w należyłym stanie a także zapewnienie warunków do zgodnego współżycia mieszkańców w ramach Nieruchomości.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki wszystkich Użytkowników lokali w zasobach Wynajmującego na Nieruchomości.
3. Przez pojęcie *Użytkownik* stosowane w niniejszym Regulaminie należy rozumieć Najemcę lub Współużytkownika lokalu, zgodnie z Umową Najmu Instytucjonalnego z dojsciem do własności i ze Słowniczkiem stanowiącym Załącznik nr 2.
4. Przez pojęcie *Lokal*, stosowane w niniejszym Regulaminie należy rozumieć lokal mieszkalny wraz z Komórką Lokatorską.
5. Użytkownicy Lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie w tym zakresie postanowień niniejszego Regulaminu i przepisów prawa również przez gości.
6. Wyrazy pisane z wielkiej litery mają znaczenie zdefiniowane w Umowie Najmu Instytucjonalnego z dojsciem do własności i w Słowniczku stanowiącym Załącznik nr 2.

§2

Obowiązki Wynajmującego:

1. Zapewnienia właściwej dbałości utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków, budowli, urządzeń i instalacji stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz utrzymanie porządku i czystości w częściach wspólnych zasobów.
2. Zapewnienia dostawy do obiektów niezbędnych, zgodnych z projektem, mediów: wody, energii cieplnej oraz energii elektrycznej.
3. Zapewnienia właściwego usuwanie odpadów ciekłych i stałych, w tym ustawienie stosownych pojemników.
4. Umożliwienia dostępu do usług telekomunikacyjnych.
5. Wyposażenia budynków w wymagany przepisami sprzęt przeciwpożarowy, porządkowy i sanitarny.
6. Oznaczenia we właściwy sposób budynku, Lokali i pomieszczeń poprzez umieszczenie odpowiednich tablic informacyjnych i oznaczeń.
7. Zapewnienia zgodnego z przepisami wyposażenia w sprawny sprzęt ochrony pożarowej.
8. Zapewnienia Użytkownikom bezpiecznego i dogodnego dojscia do budynków mieszkalnych i Lokali, zwłaszcza w okresie zimowym.
9. Zapewnienia zgodnego z przepisami oświetlenia Nieruchomości Wspólnej - klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych, korytarzy, oznakowania obiektów oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz terenów wspólnych.
10. Zastosowania zgodnych z projektem budowlanym innych usług lub rozwiązań technicznych.
11. Przeprowadzania w razie potrzeby dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji Nieruchomości Wspólnej.
12. Egzekwowanie, zgodnie z prawem, kar i obciążeń wynikających z naruszeń uregulowanych Umową Najmu i zasadami porządkowymi ujętymi w załącznikach do Umowy.

1. Zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych.
2. Wyznaczenia punktu (strefy) zbiórki dla osób ewakuowanych.
3. Oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych.
4. Oznakowania zaworów odcinających piony wodne.

§3

Obowiązki Najemców

1. Obowiązkiem Najemcy jest realizowanie zapisów Umowy Najmu Instytucjonalnego z dojściem do własności, dotyczących uczestnictwa w protokolarnym odbiorze Lokalu, terminowe regulowanie należności czynszowych, comiesięcznych rat na poczet ceny sprzedaży Lokalu oraz naliczeń z tytułu miesięcznych Opłat Eksploatacyjnych oraz innych opłat ujętych w Umowie.
2. Najemca zobowiązany jest do udostępniania Lokalu dla realizacji kontroli okresowych zgodnie z zapisami Art. 62 Ustawy prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.1994 Nr 89 poz. 414. z późn. zm.),, usuwania awarii instalacji, wyposażenia Lokalu i wykonywania innych prac niezbędnych do utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym.
3. Lokal mieszkalny oraz pomieszczenia przynależne Komórki Lokatorskie oraz pomieszczenia ogólnego użytkownika (wózkownie, pomieszczenia śmietnikowe, klatki schodowe i korytarze) powinny być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
4. Użytkownik Lokalu zobowiązany jest do prowadzenia należytej konserwacji pomieszczeń stanowiących Przedmiot Umowy, dokonywania niezbędnych napraw i wymiany podstawowych urządzeń technicznych oraz wyposażenia Lokalu zgodnie z regułami opisanymi w załączniku „Instrukcja Techniczna” stanowiącego zał. do Umowy Najmu Instytucjonalnego z dojściem do własności.
5. Użytkownik zobowiązany jest do informowania Administratora lub Centrum Obsługi Klienta o wszelkich poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przecieki wody, przepalanie się żarówek w częściach wspólnych, uszkodzenie przycisków na klatkach schodowych, itp.) lub o niepokojących zachowaniach innych osób.
6. Przestrzeganie zasad porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku mieszkańców, oraz na terenach przyległych do budynków.
7. Balkony powinny być utrzymywane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów. Podlewanie kwiatów winno się odbywać w sposób wykluczający przecieki na niższe kondygnacje i na ulicę.
8. Oszczędzanie energii elektrycznej, zwłaszcza przez gaszenie zbędnego oświetlenia w pomieszczeniach Komórek Lokatorskich.
9. Utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do Lokalu od strony klatki schodowej (korytarza) i usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach do Lokali.
10. Wynoszenie odpadków i śmieci w workach foliowych, do pomieszczeń do tego przeznaczonych i włożenie do odpowiedniego kontenera. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek sprawca powinien miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.
11. Zapoznanie się poprzez Administratora budynku z zasadami gospodarki odpadami i ich przestrzeganie.
12. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, RTV) należy składać wyłącznie w wyznaczonym do tego przez Administratora miejscu i w terminach ustalonych do ich wywozu.
13. Udzielanie wzajemnej pomocy innym najemcom i niezakłócanie spokoju sąsiadom.
14. Przestrzeganie zasad ciszy nocnej. Przypominamy, że zgodnie z Art. 144 Kodeksu cywilnego, Użytkownik lokalu powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

15. Głośnie zachowanie w godzinach 22.00 - 6.00 jest działaniem zakłócającym ciszę nocną, co stanowi naruszenie Art. 51 § 1 Kodeksu Wykroczeń. Naruszenie tego przepisu stanowi podstawę do powiadomienia Policji Państwowej i Straży Miejskiej i w rezultacie nałożeniem mandatu karnego w wysokości od 200 do 500 zł.
16. Najemca zobowiązany jest do stosowania się także do ustaleń, poleceń, uregulowań i zasad przedstawionych przez Administratora, innych niż zawarte w niniejszym Regulaminie.

§4

Działania zabronione dla Najemcy:

1. Dokonywanie w Lokalu jakichkolwiek zmian poprzez stawianie i rozbiorke ścian, ingerencja w jakiegokolwiek instalacje w tym w szczególności w instalację CO (np. wymiana grzejników na inne), w instalację wodno-kanalizacyjną, w instalacje elektryczne i teletechniczne w Lokalu oraz jakiegokolwiek urządzenia i instalacje części wspólnych. W istotnych, uzasadnionych przypadkach pisemną zgodę na dokonanie jakichkolwiek zmian powinien wyrazić Administrator.
2. Montowanie anten telewizyjnych, satelitarnych, internetowych i radiowych na powierzchniach elewacji budynku lub w taki sposób, że ich elementy wychodzą będą poza płaszczyznę elewacji.
3. Dokonywanie zabudów, balkonów, tarasów i ogródków*.
4. Montowanie elementów powodujących ingerencję w estetykę elewacji obiektu - takich jak suszarki zewnętrzne, markizy, przysłony, osłony na balustradę balkonową, siatki ochronne dla kota, osłony na ogrodzenia ogródka*, altanki ogrodowe – bez uprzedniego uzgodnienia z Administratorem.
5. Montowanie banerów reklamowych oraz innych nośników informacji na elewacji budynku.
6. Zastanianie lub zabudowywanie kratki wentylacyjnych, usuwanie klap zwrotnych z kanałów wentylacyjnych, wykuwanie dodatkowych wejść do wentylacji oraz montaż i podłączanie wentylatorów do wentylacji bytowej a także wyciągów kuchennych do innych, niż dedykowane, kanałów wentylacyjnych.
7. Montowanie skraplaczy jednostek klimatyzacyjnych na elewacji budynku. Ze względu na hałaśliwość tych urządzeń oraz konieczność właściwego odprowadzania skroplin montaż tego typu urządzeń - bez uprzedniego uzgodnienia z Administratorem.
8. Wykorzystywanie jakichkolwiek kanałów wentylacyjnych lub szachtów instalacyjnych do prowadzenia własnego okablowania.
9. Montowanie bez zgody Administratora kamer monitoringu, mogących naruszyć mir domowy innych użytkowników.
10. Wchodzenie bez zgody Administratora na powierzchnie dachów budynków oraz do pomieszczeń technicznych (pompownie wody, węzły ciepłownicze, rozdzielnie elektryczne, wentylatorownie, itp.).
11. Zabronione jest palenie papierosów, tytoniu, strzepywanie popiołu i wyrzucanie niedopałków przez okno, używanie otwartego ognia, w piwnicach, w kabinach dźwigowych, na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach Nieruchomości Wspólnej.
12. Niedopuszczalne jest używanie otwartego ognia oraz grillowanie na balkonach, tarasach i częściach Nieruchomości Wspólnej.
13. Trzepanie dywanów, chodników, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach, balkonach, tarasach i z okien budynku. Trzepanie może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych* w dni powszednie, w godzinach od 8.00 do 20.00.
14. Przechowywanie w Lokalach gazu w butlach oraz przechowywanie w Komórkach Lokatorskich* i na Miejscach Parkingowych* przedmiotów gnijących i rozkładających się, materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, agresywnych środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach oraz resztek żywności lub produktów mogących stanowić pokarm dla gryzoni.
15. Składowanie mebli i innych materiałów na Nieruchomości Wspólnej, w szczególności na korytarzach, klatkach schodowych oraz montaż mebli na korytarzach i balkonach.
16. Zabrania się wjazdu pojazdów na nawierzchnie chodników i dojsć do klatek schodowych, poza pojazdami uprzywilejowanymi jak np. karetka pogotowia, wóz Straży Pożarnej, Policji.

17. Nie wolno zastawiać wjazdów i dróg pożarowych na Nieruchomości - w czasie akcji PSP może nastąpić zniszczenie pojazdu lub odholowanie go na parking zewnętrzny na koszt właściciela.
18. Urządzenia stanowiące wyposażenie placu zabaw* przeznaczone są dla dzieci i należy użytkować je zgodnie z przeznaczeniem i z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
19. Zabronione jest kopanie ziemi dla dokonywania nasadzeń, wznoszenie substratu. Głębsza ingerencja może spowodować przebicie drenażu i zniszczenie hydroizolacji, co spowoduje przeciek i zalanie części podziemnej budynku.
20. Dokonywanie nasadzeń w ogródkach* może odbyć się wyłącznie za zgodą Administratora.

§5

Opieka nad zwierzętami

1. Dopuszczalne jest, w ustaleniu z Administratorem, utrzymywanie do 2 sztuk małych zwierząt domowych – np. psów lub kotów.
2. Zwierzęta te, za które ponosi pełną odpowiedzialność Najemca, nie powinny stwarzać jakiegokolwiek zagrożenia dla innych użytkowników.
3. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych. Zwierzęta powinny być kontrolowane weterynaryjnie i szczepione dla uniknięcia naruszenia norm sanitarnych i bezpieczeństwa innych użytkowników budynku.
4. Niedozwolone jest wyprowadzanie psów na terenach zielonych przynależnych do nieruchomości*.
5. Niedopuszczalne jest umożliwianie zwierzętom załatwiania potrzeb fizjologicznych w miejscach do tego nieprzeznaczonych, zwłaszcza w miejscach zabaw dzieci, na terenach zielonych oraz innych częściach Nieruchomości Wspólnej.
6. W razie zanieczyszczenia miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku Najemców, nieczystości spowodowane przez zwierzęta winny być natychmiast sprzątnięte i wrzucone do kosza przeznaczonego na ten cel, a zabrudzenia w sposób trwały usunięte.
7. Zabronione jest wypuszczanie zwierząt bez opieki, zwłaszcza wyprowadzanie psów bez smyczy i w zależności od sytuacji – kagańca.
8. Właściciel powinien mieć na uwadze możliwość zakłócającego spokój innym użytkownikom, głośnego zachowania psów. Prawo do interwencji w takiej sytuacji i cofnięcia zgody na utrzymywanie psa pozostaje w gestii Administratora.
9. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków oraz dopuszczanie do zakładania gniazd przez ptaki.

§6

Koszty usunięcia szkód

1. Pokrycie kosztów usunięcia szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania działań przez Najemcę, a niepokryte z polisy ubezpieczeniowej Najemcy lub ze środków Najemcy, dochodzone będą na drodze postępowania cywilnego.

§7

Postępowanie w sytuacjach awaryjnych

1. Najemca lokalu, dla bezpieczeństwa własnego i współużytkowników powinien zachować pełną rozwagę i ostrożność w swoim działaniu, dla uniknięcia zagrożeń, awarii, czy zdarzeń grożących utratą życia, zdrowia, majątku własnego i odpowiedzialności zarówno cywilnej jak i karnej.
2. Najemca powinien zapoznać się z Instrukcją Techniczną, załączoną do Umowy Najmu Instytucjonalnego z dojsciem do własności i innymi przepisami i dokumentami niezbędnymi do prawidłowej, bezpiecznej eksploatacji Lokalu i części wspólnych budynku i otoczenia. Niezbędna dokumentacja znajduje się do wglądu u Administratora budynku.

Dokumentem, którego znajomość niezbędna jest do podjęcia prawidłowych działań zwłaszcza w sytuacji zagrożenia pożarowego, jest w szczególności opracowana dla obiektu **Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego**, zawierająca m.in.:

- plan rozmieszczenia podręcznych środków gaśniczych,
- schemat dróg ewakuacyjnych punkt zboru osób ewakuowanych,
- procedurę ewakuacji.

Najemca powinien być również wyczulony na działanie innych osób stwarzających zagrożenia, i aktywnie im przeciwdziałać (nieprzestrzeganie przepisów ppoż., zaproszenie ognia przez użytkowników obiektu, umyślne podpalenie, uszkodzanie instalacji sanitarnych lub centralnego ogrzewania, użytkowanie instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem, zamykanie drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie itp.).

Sytuacje takie powinny być bezzwłocznie zgłaszane Administratorowi obiektu.

3. W sytuacjach awaryjnych Najemca zobowiązany jest do aktywnego udziału w ich zapobieganiu, minimalizacji zagrożeń i szkód i w zależności od predyspozycji takich, jak stan zdrowia, wiek, kwalifikacje (w tym medyczne i inne), do czynnego udziału w akcjach ratowniczych.
4. Sytuacje awaryjne związane mogą być z następującymi zdarzeniami:
 - 4.1 pożarowo-niebezpiecznymi,
 - 4.2 o charakterze terrorystycznym,
 - 4.3 konstrukcyjno-budowlanymi,
 - 4.4 technicznymi:
 - 4.4.1 elektrycznymi,
 - 4.4.2 instalacji hydraulicznych,
 - 4.4.3 instalacji kanalizacyjnych,
 - 4.4.4 innych instalacji,
 - 4.5 medycznymi,
 - 4.6 chuligańsko-kryminalnymi,
 - 4.7 drogowo- komunikacyjnymi.
5. W razie stwierdzenia wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionego zestawienia, lub innego, stwarzającego bezpośrednie lub pośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa użytkowników i majątku, należy w trybie natychmiastowym powiadomić:
 - 5.1 **zawsze Administratora obiektu**
oraz w zależności od charakteru zdarzenia:
Służby ratownicze pod numerami alarmowymi:
 - 5.1.1.1 Numer alarmowy wspólny - tel. 112
 - 5.1.1.2 Policja Państwowa – tel. 997
 - 5.1.1.3 Państwowa Straż Pożarna – tel. 998
 - 5.1.1.4 Pogotowie Ratunkowe – tel. 999
6. W wypadku wystąpienia awarii o charakterze pożarowym i technicznym, a zwłaszcza w obliczu **katastrofy budowlanej**, należy:
 - 6.1 Zawiadomić, jednocześnie z innymi, wymienionymi poniżej, działaniami, stosowne służby podając:
 - 6.1.1 adres obiektu,

- 6.1.2 rodzaj zdarzenia,
- 6.1.3 swoje dane kontaktowe
- 6.1.4 opisując skrótkowo podjęte działania
- 6.2 Stwierdzić, czy nie występuje zagrożenie życia i zdrowia, zwłaszcza dzieci i osób starszych lub niepełnosprawnych i przystąpić do akcji ratowniczej.
- 6.3 Zastosować wszelkie podręczne środki ratunkowe – gaśnice, hydranty, koce gaśnicze i inne, stosownie do rodzaju zdarzenia.
- 6.4 Przystąpić, jeśli jest to możliwe do wstępnego usunięcia przyczyny awarii – zakręcenia zaworów, wyłączenia oświetlenia dla zahamowania destrukcyjnego działania wody, ognia, prądu elektrycznego (zwarcia instalacji).
- 6.5 Z pełną determinacją tłumić wszelkie objawy paniki.
- 6.6 Przejść tymczasową inicjatywę i rozdzielić zadania, zachowując spokój i stanowczość.
- 6.7 Chronić życie i zdrowie użytkowników i osób postronnych.
- 6.8 Ewakuować osoby ze strefy zagrożenia,
- 6.9 Przystąpić do ewentualnych natychmiastowych działań ratowniczych medycznych – poprzez masaż serca, sztuczne oddychanie, tamowanie krwotoków itp.
- 6.10 Podjąć ochronę mienia i działania zabezpieczające.
- 6.11 Bezwzględnie stosować się do poleceń osób kierujących działaniami ratowniczymi i ewakuacją obiektu.
- 6.12 W miarę możliwości dokumentować fotograficznie, dla celów policyjnych i ubezpieczeniowych, stan spraw.

ZASADA GENERALNA

Podczas uczestnictwa w prowadzeniu działań ratunkowych, zwłaszcza w obliczu katastrofy budowlanej i pożaru, należy bezwzględnie zachować pełną dyscyplinę i spokój oraz aktywnie uczestniczyć w akcji, przyjmując za najwyższy priorytet ratowanie życia i zdrowia ludzkiego a w następnej kolejności – majątku.

* o ile występuje na nieruchomości

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. - o własności lokali.
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. – w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie art. 19k do art. 19 r ustawy.
5. Kodeks cywilny