

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia gminnego i własnościowego wszystkich mieszkańców zasobów; utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie prawidłowych warunków i zasad współżycia społecznego.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki i uprawnienia Zarządcy budynków oraz użytkowników lokali mieszkalnych.
3. W przypadku nie przestrzegania przez Zarządcę postanowień Regulaminu bądź zaniedbywania zadań statutowych, najemca ma prawo wniesienia skargi do organu samorządu terytorialnego, jeśli sprawy te nie podlegają rozstrzygnięciu w ramach Kodeksu Cywilnego.

§ 2

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne.
2. Dopuszcza się, za zgodą Zarządcy budynku możliwość wykonywania zawodu w lokalu mieszkalnym przez jego użytkownika o ile nie zagraża to bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców i nie zakłóca ich spokoju.
3. Wszelkie zmiany funkcji lokalu mieszkalnego wymagają zgody organu samorządu terytorialnego w tym ds. nadzoru budowlanego.
4. Najemca lokalu odpowiada w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób wspólnie z nim użytkujących lokal stale lub czasowo a nawet chwilowo w nim przebywających.

II. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI I WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I LOKALI

§ 1

1. Najemcy i użytkownicy lokali obowiązani są przestrzegać warunków technicznych określonych we właściwych przepisach tj. Prawie Budowlanym oraz Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków.
2. Zarządca budynku lub osoby przez niego upoważnione są uprawnieni do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Dokonywanie zmian konstrukcyjnych w obrębie zajmowanego lokalu, instalowanie urządzeń oraz umieszczania reklam na budynkach odbywa się tylko za zgodą Zarządcy.
4. Możliwość parkowania pojazdów na terenie posesji ustalana jest przez Zarządcę.

§ 2

Do podstawowych obowiązków Zarządcy należy utrzymanie w należytym stanie techniczno – eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości poprzez:

1. Protokolarny odbiór lokalu od najemcy i dokonanie rozliczeń oraz protokolarne przekazanie lokalu najemcy na podstawie przydziału.
2. Zapewnienie wyposażenia budynków stosownie do zasad ochrony przeciwpożarowej w sprzęt przeciwpożarowy, instrukcję i wykaz telefonów, a także przestrzeganie przepisów BHP.
3. Przeprowadzanie kontroli okresowych wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz zapewnienie prawidłowego stanu sanitarno – porządkowego w pomieszczeniach wspólnych z zastrzeżeniem postanowień § 3 pkt 11.
4. Dokonywanie napraw instalacji wewnętrznej, w tym:
 - a) wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych,
 - b) kanalizacyjnej, elektrycznej, telefonicznej centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
5. Egzekwowania od wykonawców usunięcia usterek w ramach napraw gwarancyjnych.
6. Zapewnienie wymaganego przepisami oznakowania budynku.
7. Wyposażenie nieruchomości w pojemniki do składowania odpadów i zapewnienie ich systematycznego opróżniania.
8. Wyznaczenie na terenie nieruchomości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów.
9. Zapewnienie najemcom lokali bezpiecznego dogodnego dostępu do budynków, szczególnie w warunkach zimowych.

§ 3

Do podstawowych obowiązków najemców lokali należy utrzymanie w należytym stanie techniczno – eksploatacyjnym lokali oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w szczególności:

1. Utrzymywanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami.
2. Utrzymywanie odpowiedniej temperatury (min. 18 stopni C) i wilgotności (max 50%) oraz przewietrzanie lokalu.
3. Konserwacji i dokonywania we własnym zakresie oraz na swój koszt niezbędnych napraw bądź wymiany osprzętu i urządzeń sanitarno – technicznych, będących na wyposażeniu zajmowanych przez najemcę pomieszczeń.
4. Niezwłoczne informowanie zarządcy o uszkodzeniach urządzeń służących do rozliczania kosztów:
 - a) podzielników kosztów centralnego ogrzewania
 - b) liczników ciepła
 - c) wodomierzy.

Użytkownik lokalu odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych.

5. Na żądanie Zarządcy najemca lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
6. Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ.
7. Przestrzeganie zakazu zastawiania dróg pożarowo – technicznych.
8. Naprawy szkód w budynku i otoczeniu powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkujących i go odwiedzających.
9. Zabezpieczenia zajmowanych pomieszczeń przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie i zabezpieczenia przed deszczem, śniegiem i wiatrem.
10. Przestrzegania zasad czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku najemców oraz w otoczeniu budynku.
11. Najemcy i użytkownicy lokali korzystający ze wspólnych pomieszczeń higienicznosanitarnych zobowiązani są do utrzymywania ich w czystości oraz odpowiadają za stan techniczny urządzeń sanitarnych. Harmonogram sprzątania ustalają sami lokatorzy.
W zakresie utrzymania pomieszczeń higienicznosanitarnych jest:
 - a) mycie sanitariatów (umywalka, miska ustępowa, wanna),
 - b) mycie lamperii, płytek ściennych, podłóg,
 - c) mycie stolarki okiennej i drzwiowej.

Korzystający ma obowiązek pozostawić po sobie czyste pomieszczenie.

12. Przestrzegania obowiązku wyprowadzania psa na smyczy i w kagańcu oraz sprawowania właściwej opieki nad nim w czasie spaceru, jak też usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku.
13. Wynoszenia śmieci i odpadów do pojemników ustawionych w wyznaczonych do tego celu miejscach.
14. Parkowania pojazdów na terenie posesji jedynie w miejscach ściśle wyznaczonych przez zarządcę na ten cel.
15. Trzepania dywanów jedynie w miejscach do tego przeznaczonych i wyłącznie w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰.
16. Zachowania ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W godzinach tych należy ściszyć do minimum urządzenia radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewu i wszelkich hałasów.
17. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania gruzu i zanieczyszczeń z klatki schodowej. Czas wykonywania robót uciążliwych w tym kucie, wiercenie — ogranicza się od godziny 8⁰⁰ do 19⁰⁰.

III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI

Czynności zabronione to:

1. Składowanie odpadów, sprzętów i innych przedmiotów w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach i powierzchniach wspólnego użytku.
2. Przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących.
3. Blokowanie podjazdów, wjazdów, bram, drzwi wejściowych do klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów i budynków gospodarczych.
4. Wylewanie i wyrzucanie przez okna nieczystości oraz wykładania pożywienia dla ptaków i zwierząt.
5. Trzepanie chodników, pościeli, itp. na balkonach, klatkach schodowych oraz przez okna.

6. Suszenie ociekającej bielizny, pościeli itp. bezpośrednio w oknach na zewnątrz budynku i ogólnie dostępnych powierzchniach.
7. Przechowywanie w mieszkaniach lub innych pomieszczeniach i powierzchniach materiałów i urządzeń zagrażających bezpieczeństwu bądź uciążliwych dla mieszkańców.
8. Niezgodne z przeznaczeniem korzystanie z balkonów, pomieszczeń i urządzeń technicznych w budynku.
9. Spożywanie alkoholu na klatkach schodowych, w windach, korytarzach piwnicznych, piwnicach, na terenach zielonych oraz placach zabaw.
10. Palenie papierosów na klatkach schodowych, w windach, korytarzach piwnicznych, piwnicach.
11. Samowolne instalowanie w pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach i na strychach urządzeń elektrycznych — w szczególności nie wolno ładować akumulatorów.
12. Manipulowanie przy tablicach rozdzielczych, regulatorach i wymiennikach CO, instalacji gazowej i elektrycznej, wodomierzach itp. znajdujących się w budynku i na zewnątrz.
13. Bezpodstawne przebywanie w piwnicach wszelkich osób.
14. Prowadzenie hodowli zwierząt i ptactwa w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach wspólnego użytku i powierzchniach ogólnie dostępnych.
15. Prowadzenie w budynku i w jego otoczeniu działalności gospodarczej i usługowej bez zgody Zarządcy.
16. Parkowanie pojazdów poza miejscami wyznaczonymi przez Zarządcę i mycia pojazdów mechanicznych na terenie posesji.
17. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach.
18. Umieszczanie na zewnętrznych parapetach okiennych drewnianych skrzynek i płotków.
19. Zasłanianie kratki wentylacyjnych i montowanie w nich wentylatorów mechanicznych.

IV. PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 1

1. Użytkownicy lokali i ich goście obowiązani są do zachowywania się na terenie osiedla, budynków i lokali w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci; za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność stosownie do odrębnych przepisów prawa ponoszą rodzice.

§ 2

1. Użytkownicy lokali posiadający w lokalach zwierzęta powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia i naprawiać szkody w zieleni wyrządzone przez zwierzęta.
2. Nie wpuszczać zwierząt (m.in. psów i kotów) do piaskownic, na place zabaw, kwietniki oraz nie przetrzymywać na balkonach zwłaszcza w godzinach nocnych.
3. Szczepić psa w terminach ustalonych odrębnymi przepisami.
4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców posiadacze zwierząt obowiązani są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej, w każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej lub jej wystąpienia należy niezwłocznie zawiadomić właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego oraz Zarządcę.

§ 3

1. Niedozwolone jest niszczenie zieleni, łamanie drzew i krzewów, obłamywanie gałęzi, przechodzenie przez trawniki celem skrócenia drogi i wydeptywanie na nich ścieżek oraz zrywanie nasadzonych kwiatów.
2. Kwiaty w oknach na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, podlewanie kwiatów winno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała na kondygnacje niższe i nie niszczyła elewacji.

§ 4

1. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania oraz zmiany w układzie funkcjonalno – przestrzennym lub mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych wymagają zgody zarządcy a w przypadkach określonych właściwymi przepisami zgody organu nadzoru budowlanego.
2. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten telewizyjnych, satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji i naruszają zasady bezpieczeństwa.

3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządcę, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Zabrania się montowania suszarek za oknami budynku.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z treścią niniejszego Regulaminu winien zapoznać się każdy najemca w momencie protokolarnego przekazywania lokalu.
2. Uwagi, skargi i wnioski najemców lokali oraz innych mieszkańców powinny być zgłaszane do Zarządcy.
3. W stosunku do najemców uporczywie i złośliwie przekraczających postanowienia niniejszego Regulaminu, Zarządca może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub zastosować regulacje przewidziane w art. 11 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w przedmiocie rozwiązania stosunku najmu.
4. Regulamin Porządku Domowego wchodzi w życie z dniem podpisania.