

Regulamin porządku domowego

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienie godnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki wynajmującego oraz najemcy.
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, gości itp.).

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ

1. **Wynajmujący jest obowiązany** do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z tych urządzeń, należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. **Do wynajmującego należy w szczególności:**
 - utrzymanie w należytym stanie pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
 - dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym najemcy.
3. **Najemca jest obowiązany** utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.
4. **Najemca jest obowiązany** dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
5. **Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:**
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - okien i drzwi,
 - wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - pieców węglowych i akumulacyjnych, w tym: czyszczenie i uszczelnianie przed sezonem grzewczym oraz czyszczenie i uszczelnianie rury zapiecowej, remont pieca łącznie z wymianą zużytych elementów. W przypadku, gdy najemca nie jest w stanie dokonać samodzielnie powyższych czynności, winien skonsultować się z firmami wykonującymi odpłatnie tego rodzaju prace,
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
6. Poza naprawami, o których mowa w punkcie 5, **najemca jest obowiązany** do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
 7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, **lokator jest obowiązany** niezwłocznie zawiadomić wynajmującego (administratora) oraz udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
 8. **Lokator** powinien udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających lokatora,
 - przeprowadzania konserwacji, napraw lub remontu instalacji, do wykonania których zobowiązany jest wynajmujący.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMU, OSIEDLA I OTOCZENIA

1. **Wynajmujący obowiązany jest** dbać o stan sanitarno-porządkowy budynku oraz o jego otoczenie, zapobiegać uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz czuwać nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego.
2. **Najemca obowiązany jest** przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach, w pralniach oraz w otoczeniu budynku.
3. Zakazane jest niszczenie przez lokatorów pomieszczeń wspólnego użytku oraz urządzeń i instalacji przeznaczonych do wspólnego korzystania, w tym również usytuowanych poza budynkiem.
4. Zabrania się pisania, malowania i drapania na ścianach zewnętrznych budynku oraz na drzwiach, ścianach i sufitach pomieszczeń wspólnego użytku.
5. Zabrania się niszczenia drzew, krzewów i trawy na zieleńcach oraz terenów przyległych do budynku.
6. Zabrania się wrzucania do kanalizacji przedmiotów mogących zatamować przepływ.
7. Śmieci i odpadki należy składać w zbiornikach i śmietnikach usytuowanych przy budynkach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenia.
8. Niedozwolone jest ustawianie wszelkiego rodzaju przedmiotów i odpadów obok pojemników na śmieci i poza śmietnikiem, jak również w obrębie klatek schodowych, na korytarzach piwnicznych i w przejściach publicznych.
9. Usuwania gruzu i wszelkich pozostałości po remoncie lokalu dokonuje lokator własnym staraniem i na własny koszt. Niedopuszczalne jest składowanie pozostałości po remoncie w pojemnikach na śmieci ani obok śmietnika, jak również w żadnym innym miejscu do wspólnego korzystania.
10. Najemca lokalu, któremu przywieziono opał (węgiel, koks, drewno, itp.) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu go do piwnicy oczyścić miejsce, na który opał był zrzucony.
11. Niedozwolone jest:
 - dokonywanie w lokalach mieszkalnych bez zgody wynajmującego wszelkich zmian budowlanych w lokalu, w szczególności w zakresie: wyburzania lub budowania nowych ścian działowych, wymiany okien i drzwi wejściowych do mieszkania, przebudowy balkonów, loggii oraz dokonywania przeróbek istniejących lub zakładania nowych instalacji lub urządzeń wodno—kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,

- dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
 - zaklejanie krat wentylacyjnych i nawiewników,
 - samowolne montowanie jakichkolwiek anten na dachu budynku, w szczególności do wywiewek pionów kanalizacyjnych,
 - wyłamywanie zamknięć do piwnic, na dach, do strychów, schronów, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania. Czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,
 - montowanie bez uprzedniej zgody krat i przegród na klatce schodowej oddzielających część korytarza od reszty klatki schodowej oraz na balkonach i w otworach okiennych i drzwiowych,
 - zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji.
12. Zabrania się rąbania drzewa, łupania węgla w pomieszczeniach mieszkalnych i klatkach schodowych.
 13. Najemca zobowiązany jest utrzymywać czystość na balkonach i loggiach, w okresie zimy usuwać z nich śnieg i tak je eksploatować, by miały wpływ na estetyczny wygląd budynku lub aby nie powodowały zakłóceń użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynku. Balkony i loggie nie powinny być wykorzystywane do składowania wszelkiego rodzaju przedmiotów i odpadów wielkogabarytowych. Zabronione jest grillowanie na balkonach.
 14. Skrzynki na kwiaty, doniczki umieszczone na parapetach okien i balkonów powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem lub oderwaniem się. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętro lub ulicę.
 15. W domach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierząt domowych, o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz nie może zakłócać spokoju innym użytkownikom mieszkań.
 16. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do:
 - bezzwłocznego usuwania zanieczyszczeń powodowanych przez posiadane zwierzęta domowe na terenie zespołu mieszkaniowego, w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, zieleńcach oraz w otoczeniu budynku i innych miejscach przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
 - zgłoszenia psów do rejestracji w administracji budynku i zaopatrzenia ich w znaczki rejestracyjne.
 17. Niedozwolone jest karmienie ptaków na parapetach okiennych i balkonach oraz w otoczeniu budynku.
 18. Niedozwolone jest karmienie zwierząt żyjących wolno w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (strychach, piwnicach, klatkach schodowych itp.) oraz w otoczeniu budynku.
 19. W przypadku posiadania samochodów, motocykli, skuterów, przyczep należy parkować w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych. Niedozwolone jest trwałe parkowanie na terenie kompleksu mieszkaniowego samochodów dostawczych i ciężarowych.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO

1. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych na strychach, w piwnicach, jak również blokowania przejść na klatkach schodowych, przejść na strychach i korytarzach piwnicznych.

2. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w piwnicach, strychach, pralniach, w kabinach windy oraz na balkonach i na klatkach schodowych.
3. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz manipulowania przy instalacji elektrycznej.
4. Niedozwolone jest zakładanie przez lokatora gniazd poboru prądu elektrycznego w piwnicach, strychach i innych pomieszczeniach wspólnych na użytek własny.
5. W przypadku uszkodzeń instalacji elektrycznej należy natychmiast zawiadomić administratora budynku.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW DOMU

1. Zakłócanie ciszy nocnej w godzinach między 22⁰⁰ a 6⁰⁰ oraz w niedziele, święta i dni wolne od pracy jest ustawowo zabronione.
2. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego wyznaczonym w godzinach od 8.00 do 20.00.
3. Zabrania się trzepania odzieży, pościeli itp. w oknach lub na balkonach oraz na klatkach schodowych. Czynności te powinny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych (na trzepakach).
4. Niedozwolone jest spożywanie alkoholu w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (piwnicach, korytarzach, pralniach, strychach itp.) oraz w otoczeniu budynku i jego bezpośrednim sąsiedztwie.
5. Dzieci, w miarę możliwości, powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci w obrębie nieruchomości odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266) w stosunku do lokatora, który wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, może być wytoczone powództwo o rozwiązanie przez sąd tytułu prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie opuszczenia lokalu.

Zgodnie z art. 25 d ustawy o ochronie lokatorów (...) lokator, któremu sąd nakazał opróżnienie lokalu z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, może być pozbawiony uprawnienia do innego lokalu (w tym socjalnego) oraz prawa do tymczasowego pomieszczenia z tytułu eksmisji.

ADMINISTRATOR

**ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
W CZELADZI**