

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę nieruchomości przed zniszczeniami, zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, utrzymanie budynku i jego otoczenia we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym oraz stworzenie warunków do zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają zasadnicze dla utrzymania właściwego porządku domowego obowiązki administratora oraz mieszkańców.
3. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są wszyscy mieszkańcy lokali wchodzących w skład nieruchomości oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości.
4. Lokator ponosi odpowiedzialność:
 - w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkich członków rodziny, innych domowników, podnajemców i gości,
 - za zgłoszenie administratorowi informacji dotyczących ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal.

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

1. Obowiązki administracji:

Administracja zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków poprzez:

- a) Czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców (głównie przewody wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne).
- b) Dokonywanie napraw budynku i jego urządzeń.
- c) Dokonywanie przeglądów technicznych i sanitarnych budynków i mieszkań.

1.1 Gwarancje (po zasiedleniu lokalu):

- a) Administrator zobowiązany jest do dokonania napraw gwarancyjnych tj. usunięcia usterek elementów wykończenia i wyposażenia lokalu stwierdzonych i zgłoszonych przez Lokatora w okresie 6 miesięcy od dnia zasiedlenia.
- b) Gwarancja może zostać wydłużona, gdy w chwili przekazania lokalu uszkodzone elementy były nowe i podlegały gwarancji wykonawcy lub producenta.
- c) Gwarancji nie podlegają ustereki stwierdzone podczas przekazania lokalu co do których Lokator nie zgłosił zastrzeżeń.
- d) Gwarancja nie obejmuje usterek powstałych w wyniku dewastacji lub niewłaściwego użytkowania.

2. Obowiązki Lokatorów lokali mieszkalnych:

- a) Lokatorzy są obowiązani dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
- b) Lokatorzy obowiązani są utrzymywać lokale i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
- c) Lokatora obciąża naprawa i konserwacja powstałych na skutek bieżącego lub niewłaściwego użytkowania:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi,
 - wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami i wężykami, 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 bądź wymiany zużytych elementów,
 - etażowego centralnego ogrzewania,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności, łącznie z ich wymianą,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
- d) W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez Lokatora, administrator po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt Lokatora.
- e) Lokator zobowiązany jest do odnowienia mieszkania przynajmniej co 5 lat poprzez:
- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
- f) O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić administrację, w przeciwnym razie Lokator ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji.
- g) Lokator jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Za spowodowanie szkody odpowiadają solidarnie z Lokatorem osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.
- h) W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody, Lokator jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Lokator jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, administrator ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
- i) Lokatorzy są zobowiązani do udostępnienia lokalu administratorowi w celu dokonania:
- okresowego i doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez administratora prac obciążających Lokatora.
- j) W razie opuszczenia zajmowanego mieszkania Lokator zobowiązany jest zgłosić ten fakt administracji, nie odstępując mieszkania innym osobom.
- k) Drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych i w piwnicach należy zamykać, zwłaszcza w okresie zimowym, co zabezpiecza ciągi komunikacyjne przed wychładzaniem, powodującym nadmierne i niepotrzebne dodatkowe kosztowne ogrzewanie, w konsekwencji obciążające wszystkich Najemców.
- l) Lokator zobowiązany jest każdorazowo wykonać zalecenia dotyczące sposobu użytkowania urządzeń grzewczych i wentylacyjnych, oraz sposobu prawidłowej eksploatacji lokalu mieszkalnego zawarte w protokołach okresowych kontroli kominiarskich.

3. Wymogi w zakresie remontów i przebudowań:

- a) Wszelkie zmiany i przeróbki w obrębie lokalu lub w pomieszczeniach i instalacjach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą ZBM przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
- b) Zakazuje się wykonywania jakichkolwiek remontów naruszających konstrukcje budynków (ścian, stropów, dachów, kominów itp.) i instalacji c.o., wod. - kan., gazowej i elektrycznej bez zgody administratora.
- b) Wszelkie remonty winny być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną i przez osoby do tego uprawnione.
- c) Zakazuje się dokonywania zmian użytkowania kanałów dymowych, spalinowych lub wentylacyjnych, ich blokowania i instalowania na nich wentylatorów i innych urządzeń bez zgody administratora.
- d) Zakazuje się podłączania do przewodów kominowych okapów kuchennych.
- e) Zabronionym jest instalowanie i użytkowanie w lokalu mieszkalnym urządzeń zasilanych z butli gazowych oraz przechowywanie butli gazowych w lokalu i pomieszczeniu przynależnym.
- f) Przed zainstalowaniem (wymianą) urządzeń elektrycznych o znacznym poborze energii (np. podgrzewacze wody, kuchenki elektryczne) należy uzyskać z ZBM potwierdzenie, że instalacja elektryczna w lokalu nadaje się do zasilania urządzenia. Podłączenie urządzenia może dokonać tylko osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia. Wszelkie uszkodzenia instalacji spowodowane samowolnym doбором urządzeń lub niewłaściwym ich podłączeniem obciążają lokatora.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMU I OTOCZENIA

1. Obowiązki administratora:

- a) Codzienne zmiatanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych oraz mycie klatek schodowych raz w miesiącu, a okien na klatkach 2 razy w roku (w porze wiosennej i jesiennej).

- b) W okresie zimowym systematyczne usuwanie śniegu z chodników przybłokowych i posypywanie ich piaskiem na wypadek gołoledzi – od godziny 6 – tej.
- c) Usuwanie nieczystości z powierzchni nieruchomości (podwórzy, przejść, bram i zieleńców przybłokowych).
- d) Zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami wpływów atmosferycznych (mrozów, wilgoci itp.).
- e) Egzekwowanie przestrzegania przez mieszkańców Regulaminu porządku domowego.

2. Obowiązki Lokatorów lokali mieszkalnych:

- a) Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania czystości w pomieszczeniach ogólnie dostępnych tj. na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach, suszarniach oraz na podwórkach.
- b) Do kanalizacji nie wolno wprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ. W razie zatkania rur, użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zatkania zostaną obciążeni kosztami oczyszczania i wynikłych strat.
- c) Śmieci i odpadki należy wynosić do zbiorników i śmietników ustawionych przy budynkach. Należy wyrzucać do specjalnych pojemników odpadki użytkowe jak: plastik, szkło, makulaturę itp. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie.
- d) Mieszkańcy zobowiązani są do racjonalnego korzystania z mediów w częściach budynku wspólnie użytkowanych (np. woda, energia elektryczna używana do oświetlenia: klatek schodowych, piwnic, strychów i garaży).
- e) Zabrania się:
 - zanieczyszczania nieruchomości, niszczenia trawy na zieleńcach i w ogrodach przeznaczonych do wspólnego użytku, uszkodzania drzewek itp.
 - dewastacji budynków, między innymi malowania i pisania na wewnętrznych i zewnętrznych ścianach.
- f) Zabronione jest trzepanie odzieży, pościeli itp. w oknach lub na balkonach i klatkach schodowych. Czynności te powinny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych – na trzepakach w godzinach od 9.00 – 20.00.
- g) Zabronione jest wyrzucanie przez okno i balkony wszelkich odpadków i niedopałków, a także wylewanie wody i innych płynów.
- h) Zabronione jest używanie suszarek wysięgnikowych montowanych do elementów elewacji budynków.
- i) Zabrania się ustawiania ruchomości na drogach pożarowo-technicznych, a także w miejscach mogących utrudniać przeprowadzanie akcji ratowniczych np. gaszenie pożaru.
- j) Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
- k) Należy dbać o to, aby zamykanie drzwi zewnętrznych nie powodowało hałasu zakłócającego spokój mieszkańców.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWOŻAROWEGO

1. W przypadku stwierdzenia nadzwyczajnego zagrożenia środowiska w budynku lub jego otoczeniu należy natychmiast powiadomić:
 - Miejski Ośrodek Dyspozycyjny (tel. 032 434 – 14 – 10)
 - Policję (tel. 032 478 – 82 – 00, alarmowy 997)
 - Straż Pożarną (tel. 032 434 – 54 – 38, alarmowy 998)
 - Administrację domów komunalnych (tel. 032 435 – 64 – 64 lub 435 – 63 – 44)
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji gazowej, energetycznej lub przewodów kominowych należy natychmiast powiadomić:
 - Pogotowie Gazowe, czynne całodobowo (tel. 032 434 – 37 – 18, alarmowy 992)
 - Pogotowie Energetyczne, czynne całodobowo (tel. alarmowy 991) lub jednostki wymienionej w pkt 1.
3. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników oraz zabrania się dokonywania wszelkich manipulacji przy instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania. Bez zgody administratora, nie wolno samowolnie montować gniazd elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych i komórkach gospodarczych oraz pobierać energii elektrycznej na własny użytek z instalacji służącej do oświetlenia korytarzy piwnic, suszarni, wózkowni oraz klatek schodowych, strychów i innych pomieszczeń służących wspólnemu użytkowaniu.
4. W piwnicach, korytarzach i na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz

gazu w butlach.

5. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach jest zabronione.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKU (OSIEDLA)

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynku cisza nocna.
2. Również o innych porach dnia należy korzystać z urządzeń powodujących hałas w sposób niezakłócający prawa do wypoczynku innych mieszkańców.
3. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić w miejscach do tego celu przeznaczonych (place zabaw, ogródki). Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach, strychach, piwnicach.
4. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
5. Zabronionym jest samowolne otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach.
6. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na terenach ogólnie dostępnych, klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz placach zabaw.
7. W celu utrzymania odpowiedniego stanu sanitarnego w budynku zabrania się hodowli gołębi, drobiu i zwierząt w piwnicach, na strychach oraz innych pomieszczeniach wydzierżawionych przez administrację lokatorowi. Zabrania się dokarmiania ptaków bezpośrednio przy budynku oraz wykładania pokarmów dla ptaków na parapetach okiennych i balkonach.
8. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych, m. in. do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierząt zarówno w budynku, jak i na terenie do niego przyległym. Zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia, ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju innym użytkownikom lokali mieszkalnych. Psy winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu. Zabrania się wypuszczania psów bez opieki na pomieszczenia ogólnodostępne, ciągi komunikacyjne i podwórka.
9. Wszyscy mieszkańcy budynku są zobowiązani do wzajemnego poszanowania i współpracy w celu stworzenia jak najlepszych warunków mieszkaniowych.
10. Lokator lokalu odpowiada za skutki i ponosi konsekwencje naruszenia niniejszego regulaminu nie tylko przez osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, lecz również odwiedzających go gości.
11. Każdy użytkownik jest zobowiązany do przeciwdziałania wszelkimi środkami aktom wandalizmu i chuligaństwa, skierowanym na niszczenie wspólnego mienia.
12. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców powinna być wzajemna pomoc, zyczliwość, niezakłócanie spokoju i przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu.

VI. PRZEPISY RÓŻNE

1. Pomieszczenia, do których administracja przekazała klucze mają być stale zamknięte.
2. Szafki reklamowe i szyldy na murach domów mogą być zainstalowane po uzgodnieniu z administratorem.
3. Dbając o bezpieczeństwo lokatorów, i chroniąc m.in. przed skutkami awarii (wodociągowych, gazowych i innych), w czasie ich nieobecności proponuje się pozostawienie w administracji lub w najbliższym sąsiedztwie informacji o miejscu przebywania, a przy dłuższych nieobecnościach o fakcie należy poinformować administratora, jak również podać dane osób do kontaktu.
4. Lokator jest zobowiązany udostępnić lokal w celu dokonania odczytu wskazań wodomierzy i ciepłomierzy.
5. Montaż wszelkiego typu anten na dachach i elewacjach budynku wymaga pisemnej zgody administratora.
6. Nie jest dopuszczalne doszczelnianie okien, uniemożliwiając dopływ powietrza oraz zaklejanie kratki wentylacyjnych w kuchniach, łazienkach i wc.
7. W razie wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu administrator będzie kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu lub cofnąć uprawnienia do zajmowanego lokalu na podstawie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.



Z-ca Dyrektora ZBM Żory

Małgorzata Welch