

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. POSTANOWIENIA 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 wszystkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości.
4. Lokator ponosi odpowiedzialność:
 - a/ w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkich członków rodziny, innych domowników oraz gości,
 - b/ 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

Obowiązki administratora:

1. Administrator zobowiązany 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 instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne), oraz domofonu,
 - b/ dokonywanie napraw budynku i jego urządzeń,
 - c/ dokonywanie przeglądów technicznych i sanitarnych budynków i mieszkań.
2. Obowiązki Lokatorów lokali mieszkalnych:
 - a/ Lokatorzy są obowiązani dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - b/ Lokatorzy obowiązani są utrzymywać lokale i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - c/ w razie nie dokonania niezbędnych napraw przez Lokatora, administrator po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić wymagane naprawy na koszt Lokatora,

- d/ Lokator jest zobowiązany do odnowienia mieszkania przynajmniej co 5 lat poprzez : malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją;
- e/ o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić administratora, w przeciwnym razie Lokator ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek awarii instalacji,
- f/ Lokator jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Za spowodowanie szkody odpowiadają solidarnie z Lokatorem osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące,
- g/ w przypadku 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. Z czynności tych sporządza się protokół.
- h/ Lokatorzy są zobowiązani do udostępnienia lokalu administratorowi w celu dokonania:
- okresowego i doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez administratora prac obciążających Lokatora,
- i/ w razie opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego Lokator zobowiązany jest zgłosić ten fakt administratorowi, nie odstępując mieszkania innym osobom,
- j/ drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych należy zamykać, zwłaszcza w okresie zimowym, co zabezpiecza ciągi komunikacyjne przed wychładzaniem, powodującym nadmierne i niepotrzebne dodatkowe kosztowne ogrzewanie, w konsekwencji obciążające wszystkich Najemców
- k/ Lokator zobowiązany jest każdorazowo wykonać zalecenia dotyczące sposobu użytkowania urządzeń grzewczych, wentylacyjnych oraz sposobu prawidłowej eksploatacji lokalu mieszkalnego zawarte w protokołach okresowych kontroli ,
3. Wymogi w zakresie remontów i przebudowań:
- a/ wszelkie remonty winny być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną, i przez osoby do tego uprawnione,
- b/ zakazuje się dokonywania zmian użytkowania kanałów technicznych, ich blokowania i instalowania na nich wentylatorów i innych urządzeń,
- c/ zabronionym jest instalowanie i użytkowanie w lokalu mieszkalnym urządzeń zasilanych z butli gazowych oraz przechowywania butli gazowych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMU I OTOCZENIA

1. Obowiązki lokatorów lokali mieszkalnych:

- a/ wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania czystości w pomieszczeniach ogólnie dostępnych i częściach wspólnych, jak również na terenie przybłokowym,
- 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 wszelkiego rodzaju odpadki należy segregować i wyrzucać do odpowiednio przeznaczonych na ten cel pojemników ustawionych przy budynku. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów w windzie, korytarzu czy na klatkach schodowych użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie,

d/ mieszkańcy zobowiązani są do racjonalnego korzystania z mediów w częściach budynku wspólnie użytkowanych,

e/ wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki na korytarzach, holach, klatkach schodowych jest niedopuszczalne,

f/ zabrania się:

- zanieczyszczania nieruchomości, niszczenia trawy na zieleńcach i ogrodach przeznaczonych do wspólnego użytku, uszkadzania nasadzeń itp.,

- dewastacji budynków, między innymi malowania i pisanie na wewnętrznych i zewnętrznych ścianach,

- trzepania odzieży, koców, dywanów, chodników itp. na klatkach schodowych, korytarzach, balkonach, tarasach. Czynności te powinny odbywać się na zewnątrz w miejscach przeznaczonych na ten cel, w godzinach od 9⁰⁰ do 20⁰⁰,

- wyrzucania przez okno i balkony wszelkich odpadków i niedopałków, a także wylewania wody i innych płynów,

- używania suszarek wyciąganych montowanych do elementów elewacji budynków,

- ustawiania ruchomości (tzn. wózki, rowery, obuwie, szafki), na drogach pożarowo-technicznych, a także w miejscach mogących utrudniać przeprowadzanie akcji ratowniczych np. gaszenie pożaru,

- mycia pojazdów na terenie nieruchomości,

- korzystania z grilla na balkonach i tarasach,

- jazdy na hulajnodze, rolnach itp., w częściach wspólnych budynku oraz w hali garażowej,

g/ zobowiązuje się do utrzymania w czystości balkony, tarasy a skrzynki na kwiaty i donice umieszczać na nich w sposób gwarantujący bezpieczeństwo,

h/ podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje lub na ulicę,

i/ zobowiązuje się do utrzymania czystości w windach,

j/ nadmierne obciążenie windy jest niedopuszczalne, w szczególności nie wolno przewozić przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu, jak również skakać w windzie,

k/ zabrania się pozostawiania zwierząt domowych bez dozoru w windzie,

l/ z windy należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją,

l/ należy dbać o to, aby zamykanie drzwi zewnętrznych nie powodowało hałasu zakłócającego spokój mieszkańców,

m/ zakaz wkopywania, łączenia na stałe z gruntem elementów odgradzających mieszkanie umiejscowione na parterze budynku (np. rośliny, krzewy, płoty itp.),

n/ zabronione jest zasypywanie ziemią, kamieniami itp. wszelkich odpływów kanalizacyjnych, wyprowadzeń wentylacyjnych w budynku oraz jego otoczeniu

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPÓŻAROWEGO

1. W przypadku stwierdzenia nadzwyczajnego zagrożenia w budynku lub jego otoczeniu należy natychmiast powiadomić:

- Miejski Ośrodek Dyspozycyjny (tel. 032 43 41 410)

- Policję (tel. 032 47 88 200, alarmowy 997)

- Administrację budynków komunalnych – ZBM (tel. 032 435 64 64 lub 435 63 44)

2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji energetycznej lub przewodów kominowych należy natychmiast powiadomić:

- Pogotowie Energetyczne, czynne całodobowo (tel. alarmowy 991) lub jednostki wymienione w pkt 1.

3. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników oraz zabrania się dokonywania wszelkich manipulacji przy instalacjach (elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodn.-kan.). Bez zgody administratora nie wolno samowolnie montować gniazd elektrycznych w komórkach oraz pobierać energii elektrycznej na własny użytek z instalacji służącej do oświetlenia korytarzy i innych pomieszczeń służących wspólnemu użytkowaniu.
4. W komórkach, korytarzach i na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach oraz wszelkich przedmiotów ograniczających drogę ewakuacyjną.
5. Palenie tytoniu i używanie ognia otwartego na klatkach schodowych, korytarzach, hali garażowej i w windzie jest zabronione.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKU (OSIEDLA)

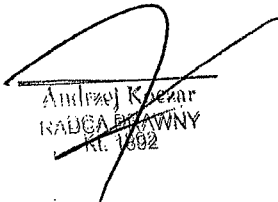
1. Budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna, również o innych porach dnia należy korzystać z urządzeń powodujących hałas w sposób niezakłócający prawa do wypoczynku innych mieszkańców.
3. Dzieci, w miarę możliwości powinny się bawić w miejscach do tego przeznaczonych (place zabaw, ogródki). Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach i w hali garażowej.
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, palenia papierosów oraz innych zabronionych używek na klatkach schodowych, korytarzach, hali garażowej i w windzie, na terenie ogólnodostępnym.
7. W celu utrzymania prawidłowego stanu sanitarnego w budynku zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w komórkach, na balkonach, czy w innych pomieszczeniach. Zabrania się dokarmiania zwierząt 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, życzliwość, niezakłócanie spokoju i przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.

VI. PRZEPISY RÓŻNE

1. Budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
2. Pomieszczenia, do których administracja przekazała klucze mają być stale zamknięte.
3. Dbając o bezpieczeństwo lokatorów, i chroniąc m.in. przed skutkami awarii np. instalacji, w czasie ich dłuższej nieobecności proponuje się pozostawienie w administracji lub w najbliższym sąsiedztwie informacji o sposobie kontaktowania się.
4. Montaż wszelkiego typu anten na dachach i elewacjach budynku jest zabronione.
5. Nie jest dopuszczalne doszczelnianie okien, uniemożliwiające dopływ powietrza oraz zaklejanie kratki wentylacyjnych w kuchniach, łazienkach.
6. Zabrania się parkowania aut w sposób blokujący dojazd służb komunalnych do śmietnika.
7. Administrator nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę, bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych przez lokatorów w częściach wspólnych nieruchomości.
8. W razie wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu administrator będzie kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu lub cofnie uprawnienia do zajmowanego lokalu na podstawie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
9. Administrator zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w Regulaminie. Każdorazowa zmiana wymaga formy pisemnej.

Z-ca Dyrektora ZBM Żory

Małgorzata Welch


Andrzej Kozar
RADCA PRAWNY
KI. 1882

ZARZĄDZENIE
Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

nr.....*69/2019*.....

z dnia...*02.10.2019r.*.....

w sprawie: przyjęcia wzoru umowy najmu lokalu o pełnym czynszu oraz umowy najmu miejsca postojowego w hali garażu podziemnego, wraz z regulaminami, w budynkach z programu „Z przyszłością w Żorach”.

Na podstawie § 4 pkt 4 ppkt 3 Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, stanowiącego załącznik nr 1 do Zarządzenia Prezydenta Miasta Żory nr OR.0050.1096.2019 z dnia 24.06.2019r.

ZARZĄDZAM

§ 1

Przyjąć do stosowania następujące wzory:

- 1) umowy najmu lokalu o pełnym czynszu, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia wraz z Regulaminem porządku domowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy i załącznikiem nr 2 tj. Regulaminem wykonywania robót remontowo-wykończeniowych,
- 2) umowy najmu miejsca postojowego w hali garażu podziemnego, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia wraz z Regulaminem korzystania z podziemnego garażu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Zastępcy Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich.

§ 3


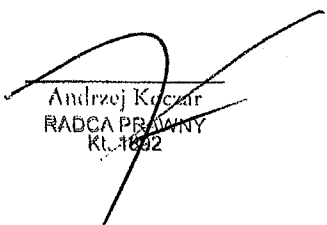
Traci moc zarządzenie Dyrektora nr 40/2019 z dnia 09.07.2019r.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z-ca Dyrektora ZBM Żory

Magdalena Weichar



Andrzej Koczmar
RADCA PRAWNY
KL.1832