

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin wprowadza się na podstawie :

Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733 ze zm.)

Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Prawo budowlane 1994 r. (tekst pierwotny: Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388; tekst jednolity Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903)

Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o własności lokali (tekst pierwotny Dz. U. z 1994 r Nr 89 poz. 414 ; tekst jednolity Dz. U. 2000 r. Nr 106 poz. 1126)

Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 r. Nr 16 poz. 93 ze zm.)

Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72 poz. 747 ze zm.)

Ustawy z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń (Dz. U. z dn. 1971 r. Nr 12 poz. 144 ze zm.)

Ustawy z dnia 10 kwietnia o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst pierwotny : Dz. U. 1974 Nr 14 poz. 85; tekst jednolity Dz. U. 2001 r. Nr 87 poz. 960)

Rozporządzenie Ministra Spr. Wew. i Adm. z dn. 16 sierpnia 1999 r. (Dz.U nr 74 poz 836) W sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkaniowych.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE :

§1. Regulamin Porządku Domowego reguluje sposób właściwego użytkowania lokali mieszkaniowych stanowiących zasób miasta Świdwin oraz lokali zarządzanych lub administrowanych przez Zakład Gospodarki mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świdwinie zwanego dalej Spółką.

§ 2. Za skutki postępowania osób w lokalu odpowiadają ich najemcy i właściciele.

§3. Przedstawiciel zarządcy, administratora w ramach wykonywanych czynności służbowych zgodnie z właściwymi przepisami ustawowymi ma prawo wstępu do lokalu w obecności właściciela, najemcy lub dorosłych.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁKI JAKO ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

§ 4. Do obowiązków Spółki należy :

1) utrzymywanie w należytym stanie technicznym budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze, strychy, pralnie, suszarnie, wózkowanie, rowerownie, oraz terenów przyległych do budynku,

2) umieszczenie na klatkach schodowych w miejscu dobrze widocznym gablot lub tablic informacyjnych w szczególności:
- spis lokatorów (po wyrażeniu pisemnej zgody) ;
- nazwę i siedzibę zarządcy,

- regulamin porządku domowego,
- wykaz numerów alarmowych: straży pożarnej, pogotowia gazowego, pogotowia wodociągowego, pogotowia energetycznego,

3) zabezpieczenia lokatorom właściwej obsługi administracyjnej i eksploatacyjnej poprzez bieżące kontrolowanie nieruchomości, prowadzenie odpowiedniej dokumentacji eksploatacyjnej lokali i budynku.

4) zapewnienia dla każdej nieruchomości bieżącej kontroli stanu technicznego budynków i niezwłocznego usuwania awarii, wykonywania obsługi kominiarskiej, bieżącej konserwacji instalacji i urządzeń technicznych budynku.

III. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW, NAJEMCÓW, WŁAŚCICIELI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 5 Do obowiązków mieszkańców, najemców, właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych należy :

1) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi, ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska oraz dołożenia wszelkiej staranności przy użytkowaniu przez mieszkańców urządzeń służących do obsługi budynków – w czasie korzystania z nich,

2) usuwanie nieczystości z lokalu poprzez wrzucanie do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych, w taki sposób, aby nie zanieczyścić ich otoczenia.

3) bieżące konserwowanie lokalu w zakresie i terminach przewidzianych w obowiązujących przepisach,

4) zachowanie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku tj. korytarzach, piwnicach, strychach, klatkach schodowych, pralniach, suszarniach, wózkowniach oraz na terenie posesji (w tym w ogródkach przydomowych).

5) usuwania niezwłocznie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące.

6) niezwłocznie powiadamiania właściwej jednostki (np. pogotowia gazowego, wodociągowego, energetycznego itp.) oraz zarządcy o awariach instalacji budynku i urządzeń technicznych,

7) zachowanie ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰ (należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu itp.)

8) parkowanie pojazdów w taki sposób, aby nie utrudniać ruchu pieszych, nie blokować dojazdów, nie niszczyć zieleni, zachowując przepisy dotyczące ochrony środowiska (zakaz mycia samochodów, zwracanie uwagi na wycieki oleju itp.)

9) usuwanie śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów, tarasów i pomieszczeń przynależnych do lokali,

wykonanie zabezpieczenia skrzynek na kwiaty i doniczek umieszczonych na parapetach okien oraz na balkonach,

10) trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Właściciele psów są zobowiązani do usuwania nieczystości pozostawionych przez te zwierzęta na terenie nieruchomości.

11) najemców i właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych zobowiązuje się do utrzymania porządku na terenie bezpośrednio przyległym do lokalu lub na korytarzach i klatkach schodowych stanowiących ciągi komunikacyjne do tych lokali.

12) przestrzegania przepisów meldunkowych, w szczególności informowania administratora o każdej zmianie w zakresie liczby osób zamieszkujących w lokalu,

13) Do obowiązków najemców lokalu mieszkalnych należy naprawa i konserwacja:
podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

IV. ZACHOWANIA ZABRONIONE

§. 7 Właścicielom i najemcom lokali będących w zarządzie lub administracji Spółki bezwzględnie zabrania się :

1) Utrudniania lub uniemożliwiania korzystania z urządzeń przeznaczonych do użytku publicznego w szczególności przyrządów elektrycznych instalacji oświetleniowych, urządzeń do utrzymywania nieczystości.

2) Dokonywania nieobyczajnych wybrków w obrębie nieruchomości.

3) Zakłócania spokoju hałasem.

4) Pobieranie „mediów” bez uprzedniego zawarcia umowy z przedsiębiorstwami dostarczającymi „media” lub w sposób sprzeczny z zawartymi umowami a także zrywania plomb na instalacjach oraz przerabiania instalacji należących do tych przedsiębiorców.

§.8 Zachowania sprzeczne z zakazami wymienionymi w § 7 są czynami sankcjonowanymi przez przepisy karne. Za ich popełnianie grozi odpowiedzialność karna.

§. 9 Właścicielom i najemcom lokali będących w zarządzie lub administracji Spółki zabrania się również :

1) przechowywania względnie wystawiania sprzętów i innych przedmiotów (skrzyń, paczek, mebli itp.) na klatkach

schodowych lub innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku,

- 2) składowania materiałów budowlanych, mebli, urządzeń technicznych i innych elementów wyposażenia mieszkań, gruzu lub mebli na strychach, szczególnie w pobliżu przewodów kominowych ze względów sanitarno-porządkowych i bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- 3) składowania materiałów budowlanych, mebli, urządzeń technicznych i innych elementów wyposażenia mieszkań, gruzu na chodnikach, podwórkach czy placach przyległych do budynku,
- 4) przechowywanie w piwnicach pojazdów silnikowych oraz w piwnicach, strychach i innych pomieszczeniach gospodarczych-paliw, chemikaliów i innych materiałów łatwopalnych,
- 5) wykonywania w pomieszczeniach wspólnego użytku czynności mogących spowodować uszkodzenia podłóg, posadzek, ścian, sufitów, poręczy i innych urządzeń technicznych,
- 6) trzepania pościeli, odzieży, dywanów itp. na balkonach, gankach, na klatkach schodowych przez okna.
- 7) wylewania i wyrzucania nieczystości z okien i balkonów,
- 10) hodowli kotów, psów, gołębi, ptaków innych zwierząt domowych oraz gryzoni w pomieszczeniach wspólnego użytku takich jak: suszarnie, strychy, wózkowanie, pomieszczenia gospodarcze, piwnice, klatki schodowe.
- 8) instalowanie anten telewizyjnych, radiowych i innych bez zgody zarządcy budynku, bądź członków wspólnoty mieszkaniowej,
- 9) gromadzenie na balkonach, tarasach, werandach itp. zbędnych przedmiotów,
- 10) umieszczania na elewacji budynków lub klatkach schodowych reklam, szyldów lub innych tablic informacyjnych bez zgody zarządcy lub członków wspólnoty mieszkaniowej.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§.11 W sprawach nie uregulowanych zastosowanie mają właściwe przepisy ustawowe. Przepisy ustawowe mają pierwszeństwo przed postanowieniami Regulaminu.

§.12 Regulamin obowiązuje od 1 stycznia 2004 r. najemców, natomiast właścicieli lokali po uchwaleniu właściwych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe.