

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Najemca oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące obowiązane są do:
 - utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenia budynku,
 - stosowania się do zasad właściwego użytkowania urządzeń i sprzętu stanowiącego wyposażenie lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do naprawy i konserwacji na własny koszt:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiany,
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
 - i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych 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.
3. Najemca zobowiązany jest również do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, najemca jest obowiązany na żądanie administratora do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia szkody. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
5. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez administratora prac obciążających najemcę.
6. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynnosc za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.
7. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu.
8. Po zakończeniu najmu, najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

9. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę bez wymaganej zgody i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

II. PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W godzinach tych w szczególności:
 - a) należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne oraz zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu, itp.,
 - b) nie należy wykonywać robót remontowych w budynku.
2. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok kontenerów na śmieci, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach. Za wszelkie szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
3. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się za wyjątkiem niedziel i dni świątecznych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
4. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać na terenie danej nieruchomości do kontenerów specjalnie do tego przeznaczonych w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia wokół kontenerów. Zabrania się wrzucania do kontenerów przeznaczonych do gromadzenia nieczystości stałych gruzu powstałego przy pracach remontowych, który najemcy zobowiązani są usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Wykonywanie przez najemcę czynności mogących spowodować uszkodzenie podłogi w mieszkaniu lub posadzki na klatkach schodowych (np. rąbanie drewna, łupanie węgla) jest niedopuszczalne. Czynności te mogą być wykonywane w miejscach wyznaczonych przez administratora.
6. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemcę czynności, mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku najemców (klatek schodowych, podwórza itp.) a nie przeznaczonych do tych czynności, np. przez czyszczenie obuwia i trzepanie odzieży na klatkach schodowych.
7. Instalowanie na dachach anten telewizyjnych i radiowych jest dozwolone za zgodą administratora. W przypadku uszkodzenia dachu w czasie instalacji anteny, koszty naprawy dachu obciążają użytkownika aparatu radiowego lub telewizyjnego.
8. W lokalach mieszkalnych i ich otoczeniu prowadzenie hodowli zwierząt, drobiu lub gołębi jest niedozwolone. W wyjątkowych wypadkach, z wyłączeniem terenów Osiedla Drewnianego administrator może zezwolić na prowadzenie hodowli, jeżeli posiadanie tych zwierząt nie spowoduje zagrożenia zdrowia i życia najemców, ani nie zakłóci ich spokoju.
9. Zabrania się bez zgody administratora urządzania na terenie posesji ogródków działkowych i ich ogradzania.
10. Zabrania się budowania na terenie posesji bez uzyskania pozwolenia na budowę garaży, komórek i innych pomieszczeń
11. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie psów i kotów, o ile ilość tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia zdrowia i życia najemców, ani zakłócać ich spokoju. Posiadacze psów i kotów obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych między innymi niezwłocznego sprzątnięcia odchodów zwierząt, zarówno w budynku jak też na terenie posesji. Poza teren lokalu psy powinny być wyprowadzane w kagańcu i na smyczy. Ponadto, Właściciel psa zobowiązany jest do systematycznego szczepienia psa przeciwko wściekliznie, oznakowania psa znacznikiem identyfikacyjnym i uiszczania stosownych opłat.
12. Nie jest dozwolone przechowywanie na korytarzach, wokół budynków nieruchomości pogorszających estetykę budynku.
13. Najemca zobowiązany jest do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z pomieszczeń przynależnych do jego lokalu.
14. Nie jest dopuszczalne umieszczanie przez najemcę w miejscach wspólnego użytkowania (np. w bramach, na klatkach schodowych i podwórzach, itp.)

przedmiotów, których składowanie naruszałoby przepisy przeciwpożarowe, sanitarno-epidemiologiczne lub powodowałoby trudności w korzystaniu z tych miejsc.

15. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administratora pod warunkiem, że parkowanie tych pojazdów nie utrudnia komunikacji, nie zagraża bezpieczeństwu i nie zakłóca spokoju najemcom. Zabrania się mycia pojazdów na terenie posesji.
16. Skrzynki na kwiaty, doniczki, itp. umieszczone na parapetach okien powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno się odbywać w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na ulicę.
17. Strych służy wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
18. Suszenie bielizny i odzieży na poręczach klatek schodowych jest niedozwolone.

III. PRZEPISY DOTYCZĄCE PIWNIC, KOMÓREK, STRYCHÓW I UBIKACJI SUCHYCH PRZYNALEŻNYCH DO LOKALU.

1. Dostęp do piwnic, komórek, strychów, ubikacji suchych przynależnych do lokalu powinien być najemcom stale zapewniony. Jeżeli główne wejście do nich jest zamykane to administrator jest obowiązany zapewnić najemcom dostęp do nich, zaopatrując ich odpłatnie w klucze.
2. Przy korzystaniu z piwnicy, komórki, strychu, ubikacji suchej, o których mowa w pkt.1 najemca jest obowiązany przestrzegać przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych, budowlanych i porządkowych, w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w nich materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz palenie papierosów i używanie otwartego ognia. W piwnicach, klatkach schodowych nie można przechowywać motorowerów, motocykli.
3. Niedozwolone jest zakładanie gniazd prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych, komórkach, strychach oraz prowadzenia w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z administratorem.
4. Nie jest dozwolone przechowywanie w korytarzach piwnicznych i strychowych jakichkolwiek ruchomości.
5. Najemca, któremu przywieziono węgiel (koks, drewno itp.) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu go do piwnicy (komórki) oczyścić miejsca, które zostały zanieczyszczone tym materiałem.
6. Najemca obowiązany jest chronić przed zniszczeniem i zanieczyszczeniem urządzenia techniczne i instalacje znajdujące się w piwnicy przynależnej do jego lokalu (np. wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.) i powinien umożliwić dostęp do tych urządzeń i instalacji osobom upoważnionym przez administratora lub upoważnionym przedstawicielom dostawców mediów (energetyki, wodociągów, itp.).
7. Użytkujący pomieszczenia piwniczne, komórki, pomieszczenia strychowe, ubikacje suche, o których mowa w pkt.1 obowiązani są do utrzymywania ich w należytym stanie.

IV. PRZEPISY PRAWNE REGULUJĄCE OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Jeżeli najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko postanowieniom niniejszego Regulaminu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali wynajmujący może wypowiedzieć najem zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).
2. Jeżeli najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali może mieć zastosowanie art. 13 ust.1 ustawy powołanej w pkt.1, tzn. inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wystąpić z pozwem o eksmisję.
3. Nie przestrzeganie powyższych przepisów porządkowych może stanowić także wykroczenie podlegające karze na podstawie przepisów ustawy – Kodeks wykroczeń.