

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. Obowiązki Zarządcy

1. Zarządca domu jest zobowiązany utrzymać obiekt wraz z pomieszczeniami wspólnego użytku (klatki schodowe, pralnie, strychy, korytarze piwniczne itp.) oraz jego otoczenie (płace zabaw, podwórka, placówki gospodarcze pod kontenery na śmieci itp.) w należytym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym.
2. Nadto obowiązkiem zarządcy jest:
 - a) wyposażenie nieruchomości w urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców, np. pojemniki do gromadzenia nieczystości, urządzenia do trzepania dywanów, pościeli itp.,
 - b) zapewnienie regularnego wywozu nieczystości,
 - c) okresowe przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - d) zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram,
 - e) oznaczenie budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów numerów porządkowych,
 - f) wymiana piasku w piaskownikach zlokalizowanych na terenie nieruchomości – obowiązkowo przed sezonem letnim,
 - g) zabezpieczenie budynków zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi oraz zabezpieczenie pomieszczeń w których znajdują się zawory gazowe, wodne przed dostępem osób niepowołanych,
 - h) dostarczenie i wywieszenie w widocznym miejscu tablic zawierających informacje:
 - spis najemców i właścicieli za zgodą zainteresowanych,
 - regulamin porządku domowego,
 - instrukcja przeciwpożarowa,
 - nazwę i adres zarządcy oraz numer telefonu,
 - adresy i numery telefonów: straży pożarnej, policji, pogotowia awaryjnych, pomocy doraźnej
 - oznakowanie pomieszczeń, w których znajdują się zawory gazowe, wodne itp.

III. Przepisy porządkowe obowiązujące na terenie nieruchomości

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano, w tym czasie należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne.
2. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży winno odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepak), w godzinach od 7⁰⁰ do 11⁰⁰ i od 16⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych, w taki sposób by nie zanieczyszczać otoczenia.
4. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców (właścicieli lokali) czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatka schodowa, korytarz piwniczny, strych itp.).
5. Prowadzenie hodowli drobiu, gołębi i zwierząt w budynku i jego otoczeniu jest niedozwolone.
6. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do:
 - należytego opiekowania się zwierzętami i nie porzucania ich,
 - wyprowadzania psa na smyczy, a psa agresywnego na smyczy i w kagańcu,
 - zaopatrzenia psa w znaczek rejestracyjny oraz poddanie go jeden raz w roku szczepieniu ochronnemu przeciw wściekliznie,
 - posiadanie zezwolenia na utrzymanie psa rasy uznanej za agresywną,
 - usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na klatkach schodowych, na skwerach i trawnikach.
 - nie wyprowadzania psów i kotów na place zabaw dla dzieci.
7. Nie należy przechowywać na balkonach lub tarasach przedmiotów oszpecających wygląd domu.
8. Nie jest dopuszczalne przechowywanie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, bramy) żadnych przedmiotów; mebli; makulatury.

Zarządca nie bierze odpowiedzialności za składowanie w/w przedmiotów, a w przypadku ich nagromadzenia będzie je niezwłocznie usuwał. W przypadku ustalenia właściciela usuwanych przedmiotów, zostanie on obciążony kosztami porządkowania.
9. Najemca (właściciel lokalu), któremu przywieziono opał (koks, węgiel, drewno) zobowiązany jest po zniesieniu do piwnicy lub komórki oczyścić miejsca, które zostały zanieczyszczone tym materiałem.

II. Obowiązki najemców i właścicieli lokali

1. Najemca (właściciel lokalu) winien dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu, dbać i chronić przed dewastacją i uszkodzeniami części budynku przeznaczonego do wspólnego użytkowania (windy, klatka schodowa, strych, korytarz piwniczny), pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i korzystać z nich w sposób nie utrudniający korzystanie innym lokatorom.
2. Bez zgody zarządcy nie wolno najemcy (właścicielowi lokalu) czynić w lokalu zmian naruszających substancję mieszkaniową lub budynku. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Zarządcy. Instalowanie na dachu anten telewizyjnych i radiowych dozwolone jest za zgodą zarządcy. W przypadku uszkodzenia dachu w czasie instalowania anteny, koszty naprawy dachu obciążają użytkownika anteny.
3. Najemca (właściciel lokalu) zobowiązany jest do udostępnienia lokalu, w przypadku przeprowadzenia przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania, jak również w celu usunięcia awarii.
4. Koszty napraw wyrządzonych w lokalu z winy innego najemcy (właściciela lokalu), (np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie mieszkań poniżej, spowodowanie pożaru) obciążają w/w, który spowodował szkodę. Mieszkańcy odpowiadają za wyrządzone przez siebie szkody.
5. Za szkody wyrządzone przez niepełnoletnie dzieci odpowiadają rodzice. Szkodą powinna być naprawiona niezwłocznie.

10. Mieszkańcy są zobowiązani chronić przed zanieczyszczeniem i uszkodzeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do ich lokali (wodomierze, główne zawory wodociągowe, gazowe).

Dostęp do tych urządzeń powinien być udostępniony przez najemcę (właściciela lokalu) przedstawicielowi administracji lub pracownikom przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego.
11. Zabrania się przechowywania w piwnicach przynależnych do lokali: motocykli, motorowerów oraz materiałów łatwopalnych.
12. Zabrania się osobom nieuprawnionym dokonywania napraw w instalacjach elektrycznych, gazowych i centralnego ogrzewania.
13. Wszelkie zauważone uszkodzenia instalacji elektrycznej, gazowej wodnej itp. należy niezwłocznie zgłaszać do pełniącego dyżur odpowiedniego pogotowia lub zarządcy domu.

W razie uporczywego nieprzestrzegania postanowień regulaminu zarządca ma prawo skierować wnioski o ukaranie do kolegium ds. wykroczeń przy Sądzie Rejonowym lub na drogę postępowania sądowego.

IV. Przepisy prawne

1. Art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 71/2001 poz. 733 z późniejszymi zmianami.)
2. Art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85 poz. 388 wraz z późniejszymi zmianami) pozwalający wspólnocie mieszkaniowej na żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, jeżeli właściciel lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu.
3. Uchwała Nr 882/LIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 stycznia 2006r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy.

Częstochowa

Zakład Gospodarki
Mieszkaniowej „TBS” Spółka z o.o.