

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz.150)
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2014, poz. 121 ze zm.)
- ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013r., poz. 1399 ze zm.)
- Regulamin Utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Biała Podlaska (Załącznik do uchwały Nr XXVIII/266/13 Rady Miasta Biała Podlaska z 24 czerwca 2013r. Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 18.07.2013r. poz. 3499).

wprowadzono Zarządzeniem Dyrektora
Naczelnego Zakładu Gospodarki Lokalowej
Sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej
Nr. 1 z dnia 03.01.2005r.

I. Postanowienia ogólne:

§1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia będące w zarządzie i administrowaniu sprawowanym przez Zakład Gospodarki Lokalowej Spółkę z o.o. w Białej Podlaskiej, zwanym dalej „Zarządcą” winny być utrzymane w należyтым stanie i otaczane troskliwą opieką odpowiednich służb, członków wspólnot mieszkaniowych, najemców lokali oraz wszystkich zamieszkujących.

§2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, o którym mowa w §1, zapewnienia czystości, ładu, porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenia estetyki budynków oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Członkowie wspólnot mieszkaniowych, najemcy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nimi użytkujące lokal stale czy czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

II. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu:

§3

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynku oraz w otoczeniu budynków należą do obowiązków wszystkich jego mieszkańców.

§4

1. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki, zarówno w użytkowanych lokalach, jak też na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku, korytarzach piwnicznych, jak i wokół budynków.
2. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne, cotygodniowe zamiatanie i zmywanie schodów i podestów, tj. kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie.
3. Harmonogram sprzątnięcia klatek schodowych i korytarzy piwnicznych mieszkańcy ustalają między sobą.
4. Obowiązkiem mieszkańców jest również mycie okien oraz lamperii olejnych na klatkach schodowych.

§5

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna i z balkonów jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków papierosowych, itp., a także dla zachowania sprawności przewodów kanalizacyjnych niedopuszczalne jest wrzucanie do muszli klozetowej śmieci, waty, kości, szmat i innych odpadków gospodarstwa domowego.
2. W razie stwierdzenia przez Zarządcę zapchania przewodu kanalizacyjnego z winy użytkownika mieszkania, zostanie on obciążony kosztami oczyszczenia i udrożnienia kanalizacji oraz kosztami strat, jakie z tego powodu wystąpiły.
3. Śmieci i odpady winny być gromadzone w kontenerach lub pojemnikach usytuowanych na nieruchomości. Niedopuszczalne jest wysypywanie śmieci poza pojemniki i kontenery. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci sprawca jest obowiązany uprzątnąć zanieczyszczony teren.
4. Nie należy wrzucać do pojemników i kontenerów odpadów o dużej objętości (odpady te winny być składowane obok pojemników).
5. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont, zobowiązany jest do utrzymania czystości na klatce schodowej i winien uprzątnąć zanieczyszczony teren we własnym zakresie. Zabrania się składowania gruzu w otoczeniu budynku.
6. Zabrania się wykorzystywania do celów remontowych piasku znajdującego się w piaskownicach.

§6

1. Trzepanie dywanów, chodników, itp. powinno odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie należy trzepać i czyścić dywanów, chodników, pościeli, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
2. Wykonywanie głośnych prac w mieszkaniu dopuszczalne jest tylko w dni powszednie w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.

§7

1. Mieszkańcy winni dążyć do upiększania okien i balkonów kwiatami oraz zapobiegać dewastacji zieleńców, drzew, urządzeń, placów zabaw i boisk.
2. Wszelkie pojemniki na kwiaty na balkonach i w oknach winny być zainstalowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów i użytkowników lokali położonych niżej.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach winno odbywać się z zachowaniem ostrożności dla uniknięcia ewentualnych szkód mogących z tego wyniknąć.

III. Pranie i suszenie bielizny:

§8

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Suszenie bielizny winno odbywać się w pomieszczeniach przeznaczonych na ten cel, tj. w suszarniach, jeżeli takie pomieszczenia znajdują się w budynku.
3. Klucz do pomieszczenia suszarni winien znajdować się u użytkownika lokalu wskazanego przez mieszkańców.
4. Korzystający z suszarni po wysuszeniu bielizny winien niezwłocznie zwrócić klucz od suszarni mieszkańcowi, o którym mowa w pkt.3.
5. Suszarnia powinna służyć wyłącznie do suszenia bielizny i nie należy przechowywać w tym pomieszczeniu żadnych przedmiotów.
6. Zabrania się montowania suszarek na bieliznę poza balkonem i za oknem oraz suszenia odzieży w obrębie części wspólnej nieruchomości, w miejscach do tego nie przeznaczonych.

IV. Bezpieczeństwo pożarowe:

§9

1. Każdy mieszkaniec i użytkownik lokalu, w przypadku zauważenia uszkodzenia lub usterek w instalacjach gazowych i elektrycznych ma obowiązek zgłosić ten fakt Zarządcy.
2. Właścicielom lokali, najemcom i innym osobom zabrania się:
 - 1) wykonywania czynności, które mogą spowodować powstanie pożaru lub jego rozprzestrzenianie się oraz utrudniania działań ratowniczych
 - 2) używania otwartego ognia, palenia papierosów, detonowania petard oraz innych środków pirotechnicznych na klatkach schodowych, w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku;
 - 3) garażowania pojazdów silnikowych w wiatrołapach, na klatkach schodowych i w piwnicach;
 - 4) gromadzenia w piwnicach, na balkonach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku przedmiotów i materiałów łatwopalnych;
 - 5) włączania do sieci urządzeń elektrycznych w ilości mogącej wywołać przeciążenie sieci;
 - 6) wykonywania samodzielnych przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji elektrycznych lub gazowych bądź budowy dodatkowych punktów odbioru energii elektrycznej lub gazowej;
 - 7) wykonywania prowizorycznych przegród w piwnicach bez zgody Zarządcy;
 - 8) ustawianie na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów utrudniających ewakuację;
 - 9) uniemożliwiania lub ograniczania dostępu do włączników tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazowych.
3. W przypadku powstania pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Pogotowie Gazowe, Policję oraz Zarządcę.
4. Wszystkich mieszkańców obowiązuje ściśle przestrzeganie instrukcji p.pożarowej wywieszanej na klatkach schodowych w budynkach.

V. Parkowanie samochodów i motocykli:

§10

1. Parkowanie samochodów i motocykli odbywa się na parkingach i w zatokach specjalnie do tego celu przeznaczonych i oznakowanych.
2. Niedopuszczalne jest parkowanie samochodów i motocykli na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnym, placach zabaw i trawnikach.
3. Właściciele samochodów i motocykli obowiązani są do przestrzegania oznakowania wprowadzonego przez Zarządcę.

VI. Podstawowe normy współżycia mieszkańców:

§11

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców w budynku i na osiedlu jest przestrzeganie niniejszego regulaminu, niesienie wzajemnej pomocy i poszanowania spokoju.

W związku z powyższym należy:

1. przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się i nie przebywały na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Dzieci powinny bawić się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i wszelkie szkody przez nie wyrządzone odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.
2. bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godz. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano, zaś w ciągu dnia zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.
3. odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz innych urządzeń technicznych używać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Dotyczy to również wykonywania zawodu w mieszkaniu.

§12

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać poza obręb mieszkania na smyczy z uwagi na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz z uwagi na bezpieczeństwo innych osób i możliwość spowodowania szkód w zieleni na terenach osiedlowych.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku lub otoczeniu a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele.
4. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta na klatkach schodowych, balkonach, piwnicach i na terenach osiedlowych zobowiązani są niezwłocznie usunąć ich właściciele.

5. Niedopuszczalne jest wpuszczanie psów i innych zwierząt na place zabaw, piaskownice, tereny przeznaczone do wypoczynku.
6. Ze względu na niebezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta (psy, koty) zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej u zwierząt.
7. Na terenie budynków i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (królików, gołębi, kur, itp.).
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Zarządcę.

VII. Sankcje za nieprzestrzeganie postanowień regulaminu:

§13

1. Za wyrządzone szkody i zniszczenia spowodowane z winy mieszkańców i ich dzieci lub osoby przebywającej na terenie zasobów zarządzanych przez Zarządcę wprowadza się stosowanie odszkodowań pieniężnych.
2. Ustala się następujące wysokości odszkodowań:
 - 1) za dewastację i zniszczenia klatek schodowych, elementów budynku, budowli i urządzeń osiedlowych w wys. określonej przepisami kodeksu cywilnego tj. faktycznych kosztów.
 - 2) za zniszczenia w drzewostanie i terenach zielonych – w wys. określonej w ogólnie obowiązujących w tym zakresie przepisach, lecz nie mniej niż w wysokości faktycznych kosztów ich odtworzenia.
3. Odszkodowanie egzekwuje Zarządca w przypadku udowodnienia winy.

§14

Wyegzekwowane sumy pieniężne przeznaczone będą na pokrycie kosztów usunięcia szkód i zniszczeń.

§15

1. Jeżeli użytkownik lokalu mimo upomnienia w dalszym ciągu narusza postanowienie niniejszego regulaminu Zarządca uprawniony jest skierować do Sądu wnioski o nałożenie grzywny (art.1051 k.p.c.).
2. W przypadku uporczywego i złośliwego naruszania postanowień niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o własności lokali (art.16), bądź przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (art. 11, ust. 2, pkt 1).

VIII. Postanowienia końcowe:

§16

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu wymaga zgody Zarządcy.

§17

Umieszczanie na elewacjach budynków, klatkach schodowych i innych obiektach na terenie zarządzanym przez Zarządcę różnego rodzaju reklam, ogłoszeń i tym podobnych wymaga zgody Zarządcy.