

**Zarządzenie nr 172/2017
Burmistrza Miasta Poręba**

z dnia 23.10.2017 roku

w sprawie Regulaminu Porządku Domowego

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.)

zarządzam, co następuje:

§ 1

Ustala się „Regulamin porządku domowego” obowiązujący wszystkich użytkowników budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Poręba, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


BURMISTRZ MIASTA PORĘBA
Ryszard Spyra

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO DOTYCZĄCY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY PORĘBA

Postawy prawne:

1. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.),
2. ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r., poz. 1289),
3. ustawa o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 r., poz. 1893)
4. rozporządzenie MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010, nr 109, poz. 719),
5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynek i ich usytuowanie (tekst jednolity – Dz. U. z 2015, poz. 1422).

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulaminu obowiązuje wszystkich użytkowników lokali budynków wielorodzinnych, należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Poręba (zwanej dalej Wynajmującym), w szczególności: osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, jak i współmałżonków i innych członków rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu oraz inne osoby przebywające na stałe w lokalu (zwani dalej użytkownikami). Przepisy porządkowe wskazane w § 4 niniejszego Regulaminu dotyczą wszystkich osób przebywających w tych lokalach oraz budynkach.
2. W przypadku lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Poręba znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, obowiązują postanowienia niniejszego Regulaminu, chyba że Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła odrębny Regulamin Porządku Domowego, wówczas w zakresie dotyczącym części wspólnych budynku obowiązuje Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie uch użytkowania, utrzymania wymaganego stanu porządku i czystości oraz spokoju.

§ 2

Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność cywilną za własne działania i zaniechania powodujące szkodę zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

§ 3

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do niego przynależne we

właściwym stanie techniczno – eksploatacyjnym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.

2. Do obowiązków, o których mowa w ust. 1, należy w szczególności:

- 1) przestrzeganie wszelkich obowiązków nałożonych Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o i zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) przestrzeganie oraz utrzymywanie czystości i porządku na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, strychach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku, z jednoczesnym przestrzeganiem przepisów p. poz.,
- 3) utrzymywanie sprawnej instalacji wentylacyjnej, poprzez jej nie zasłanianie i nie zamykanie,
- 4) regularne wietrzenie lokali mieszkalnych poprzez otwieranie okien,
- 5) stosowanie opału dostosowanego do rodzaju pieca znajdującego się w lokalu mieszkalnym,
- 6) stosowanie oryginalnych i właściwych co do wartości bezpieczników zabezpieczających, sieć energetyczną w lokalu mieszkalnym.

1. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w obrębie lokalu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego wstrzymania ich eksploatacji, jeżeli dalsze ich używanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska oraz podjęcia właściwych działań zaradczych. W takich przypadkach należy niezwłocznie powiadomić:

- 1) administratora (jeżeli Właściciel powierzył administrowanie przedmiotowym lokalem/budynkiem);
- 2) odpowiednie służby:
 - a. pogotowie gazowe – 992
 - b. pogotowie energetyczne – 991
 - c. pogotowie wodociągowe – 994
 - d. pogotowie ratunkowe – 999
 - e. straż pożarna – 998
 - f. policja – 997
 - g. lub 112

4. Użytkownicy zobowiązani są zezwolić na wstęp do lokalu i pomieszczeń przynależnych upoważnionym przez Wynajmującego służbom, w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów budynków i instalacji oraz ich doraźnego sprawdzenia.

5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w lokalu, użytkownik lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące obowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli użytkownik lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, upoważnione przez Wynajmującego osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy sytuacja wymaga pomocy straży pożarnej, również przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub osób pełnoletnich stale z nim zamieszkujących – Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika.

6. Użytkownicy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikających z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.

7. Użytkownicy obowiązani są do naprawiania na własny koszt wszelkich szkód powstałych w lokalu, w budynku, bądź na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Wynajmującego, do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

8. Wszelkiej zmiany w instalacjach lokalowych dokonywane w czasie użytkowania lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

9. Jakiegokolwiek zmiany w układzie funkcjonalno – przestrzennym, konstrukcyjnym (np. wykonywanie lub rozbiórka ścianek działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat itp.) lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji,

wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a w przypadkach określonych przepisami Prawa Budowlanego dodatkowo zgody organu nadzoru budowlanego.

10. Na żądanie uprawnionych osób, użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
11. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach wspólnych i piwnicach oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego.
12. Zabrania się instalowania jakichkolwiek anten na dachu czy elewacji budynku bez zgody Właściciela budynku.
13. Zabrania się używania w lokalu indywidualnych butli gazowych, jeżeli lokal należy do budynku wyposażonego w instalację podłączoną do sieci gazowej.
14. Zabrania się montażu drzwi prowadzących do lokalu w sposób zmniejszający szerokość drogi ewakuacyjnej, tj. drzwi otwieranych na zewnątrz.

III. PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 4

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22:00 – 6:00. w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój zakłócić.
2. Wszelkie czynności związane z wykonywaniem robót budowlanych, używaniem elektronarzędzi, narzędzi ręcznych i innych powodujących hałas lub w inny sposób zakłócających spokój mogą być przeprowadzane od poniedziałku do soboty w godzinach 8:00 – 20:00 (z wyjątkiem dni świątecznych). Nie dotyczy to prac przy usuwaniu awarii w budynku lub w lokalu przez służby konserwatorskie bądź inne wyspecjalizowane podmioty.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym od poniedziałku do soboty w godzinach 8:00 – 20:00.
4. Osoby posiadające w lokalach zwierzęta domowe, zobowiązane są do zapewnienia ochrony przez zagrożeniem i uciążliwością tych zwierząt dla innych osób, m.in. poprzez:
 - 1) sprawowanie opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla zwierząt i ludzi;
 - 2) bezwzględne przestrzeganie przepisów sanitarno – epidemiologicznych dot. zwierząt, w szczególności do dbania o stan sanitarny lokalu, nie powodujący uciążliwości dla innych użytkowników budynku i zgodny z zasadami współżycia społecznego;
 - 3) natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta;
 - 4) niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta;
 - 5) wykonywanie obowiązków szczepień;
 - 6) wyprowadzanie psów wyłącznie pod opieką osób dających gwarancję opanowania psa w momencie rozdrażnienia;
 - 7) wyprowadzanie psa na smyczy lub w kagańcu, a w przypadku psa rasy uznawanej za agresywną lub psa w typie tej rasy – obowiązkowo na smyczy i w kagańcu;
 - 8) niedopuszczanie do zanieczyszczania przez zwierzęta m. in. klatek schodowych, korytarzy, piaskownic, plac zabaw oraz terenów zielonych;
 - 9) utrzymywanie zwierząt domowych w lokalach w ilościach nie stwarzających uciążliwości dla osób zamieszkujących w lokalu i w budynku, w szczególności prowadzenia hodowli.
1. W mieszkaniach, piwnicach, na korytarzach i balkonach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

2. Skrzynki na kwiaty oraz donice powinny być umocowane na parapetach i balkonach w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
3. Zabrania się zastawiania ciągów komunikacyjnych (korytarzy, klatek schodowych) oraz strychów przedmiotami wyposażenia lokalu, materiałami budowlanymi, wózkami, rowerami i innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację i ewakuację. Jeżeli jednak jest to konieczne, np. ze względu na prowadzone prace remontowe w lokalu, wystawienie ww. przedmiotów jest dopuszczalne, o ile nie jest to uciążliwe dla pozostałych użytkowników oraz nie zagraża bezpieczeństwu, jednakże przez czas nie dłuższy niż 7 dni. Na wezwanie Wynajmującego przedmioty te należy usunąć niezwłocznie. Nie zastosowanie się do wezwania może spowodować usunięcie przedmiotów na koszt użytkownika, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny lub strych budynku.
4. Zabrania się niszczenia trawy na zieleńcach, uszkodzania drzewek.
5. Ruch i parkowanie pojazdów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i zgodnie z zasadami ruchu drogowego oraz w sposób nie powodujący uszkodzeń chodników i zieleńców. Zabrania się w szczególności:
 - 1) wjeżdżania samochodami i pojazdami jednośladowymi (z wyłączeniem rowerów) na chodniki i alejki pomiędzy budynkami;
 - 2) parkowania pojazdami na drogach dojazdowych do trafostacji, hydrantów i altanek śmietnikowych oraz w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom uprzywilejowanym lub specjalistycznym. Nie zastosowanie się do powyższego zakazu może spowodować odholowanie pojazdu, na koszt jego właściciela lub posiadacza;
 - 3) mycia, wykonywania napraw i przeglądów pojazdów oraz długotrwałego rozgrzewania lub próbowania silników spalinowych na terenie nieruchomości;
 - 4) pozostawiania wraków pojazdów na terenie nieruchomości.
1. Zabrania się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających oraz używania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych budynku, na korytarzach, klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach.
2. Zabrania się zakłócania porządku i spokoju, w szczególności:
 - 1) zanieczyszczenia wspólnej części budynku i posesji,
 - 2) pisania, drapania na ścianach, malowania ścian pomieszczeń wspólnych, ścian zewnętrznych budynku,
 - 3) wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów przez okna,
 - 4) karmienia ptaków na parapetach okiennych,
 - 5) przetrzymywania w piwnicach produktów mogących stanowić pożywienie dla gryzoni oraz hodowania i przetrzymywania zwierząt,
 - 6) wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji bądź wymagają wstępnej neutralizacji,
 - 7) przebywania osobom postronnym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i w pomieszczeniach wspólnych,
 - 8) hałasowania.

IV. GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 5

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Poręba Gminy podlega obowiązującemu na terenie miasta Poręba gminnemu systemowi gospodarowania odpadami komunalnymi. Szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy określa przyjęty przez Radę Miasta Poręba Regulamin Utrzymania Czystości i Porządku Na Terenie Miasta Poręba.
2. Obowiązkiem użytkowników jest wrzucanie odpadów do pojemników w wyznaczonych w tym celu punktach gromadzenia odpadów.

3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenie.
4. Zabrania się wyrzucania pod altanami śmietnikowymi oraz do pojemników i kontenerów znajdujących się wewnątrz altan:
- 1) odpadów wielkogabarytowych (np. mebli, dywanów, wykładzin, wózków dziecięcych, rowerów, dużych zabawek, materacy). Odpady te należy gromadzić w pobliżu altanek śmietnikowych lub komór zsypowych;
 - 2) zużytego sprzętu elektrycznego lub elektronicznego (np. sprzęt AGD, sprzętu komputerowego, zabawek na baterie, zegarków elektronicznych i innych). Odpady te należy przekazać do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Porębie, zgodnie z Regulaminem Utrzymania Czystości i Porządku Na Terenie Miasta Poręba lub placówkom handlowym;
 - 3) odpadów powstałych w wyniku prowadzenia prac remontowych, jak gruz i odpady budowlane. Odpady te należy przekazać do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Porębie, zgodnie z Regulaminem Utrzymania Czystości i Porządku Na Terenie Miasta Poręba.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników dotyczące przestrzegania niniejszego Regulaminu powinny być kierowane na piśmie do Wynajmującego.
2. Wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lub wytoczenia powództwa przez innych lokatorów lub właścicieli innego lokalu w tym budynku o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

§ 7

Zobowiązuje się wszystkich użytkowników lokali i budynków należących do zasobu Gminy – Miasto Poręba do bezwzględnego przestrzegania niniejszego Regulaminu, zatwierdzonego Zarządzeniem Nr 172/2017 Burmistrza Miasta Poręba z dnia 23.10.2017 r.