

REGULAMIN

UTRZYMANIA PORZĄDKU I CZYSTOŚCI W NIERUCHOMOŚCIACH STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY ORAZ INNYCH LOKALI ZARZĄDZANYCH PRZEZ MIEJSKI ZAKŁAD ZASOBÓW LOKALOWYCH NA TERENIE MIASTA SOSNOWCA

I. ZASADY OGÓLNE

1. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266- tekst jednolity),
- Ustawa z dnia 13 września 1996r. O utrzymaniu porządku w gminach (Dz. U. z 2005r. Nr 236, poz. 2008- tekst jednolity),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2002r. Nr 75, poz. 690),
- uchwała Nr 901/LI/06 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 kwietnia 2006r w sprawie: regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sosnowca
- Statut Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia godnego współżycia mieszkańców.
2. Regulamin określa obowiązki zarządcy nieruchomości, najemców oraz wszystkich mieszkańców w zakresie realizacji celów o których mowa w ust.2 .
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

1. Zarządca jest obowiązany oddać najemcy do użytkowania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi poza lokalem, w szczególności z piwnicą lub strychem.

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z ciepłej i zimnej wody, oświetlenia i ogrzewania lokalu, wind, zbiorczej anteny i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, a także zapewnienia ciszy od 22⁰⁰ – 6⁰⁰.

2. Do obowiązków zarządcy nieruchomości należy w szczególności:
 - utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie do stanu poprzedniego budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy

3. Do obowiązków zarządcy nieruchomości należy również:

- zapewnienie w odpowiednich odstępach czasu wywozu nieczystości do miejsc na ten cel przeznaczonych lub usytuowanie pojemników na nieczystości w inny sposób odpowiadający wymaganiom sanitarnym,
- wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych bądź nakazów organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- wyposażenie nieruchomości w urządzenia niezbędne do utrzymania porządku oraz czystości przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców, jak np. śmietniki lub pojemniki do gromadzenia nieczystości stałych, szamba do gromadzenia nieczystości płynnych w nieruchomościach nieskanalizowanych, trzepaki, itp.,
- zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram oraz pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców, jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości,
- oznakowanie budynków poprzez umieszczenie na nich odpowiedniej tabliczki z numerem porządkowym,
- przeprowadzenia okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych, zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych,
- utrzymywanie terenów zielonych w tym koszenie trawników, pielęgnacja krzewów i drzew oraz ich wycinka i dokonywanie nasadzeń na terenach będących w zarządzie MZZL,
- dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie oraz pomieszczeń technicznych,
- zapewnienie najemcom dogodnego dojścia do budynku, szczególnie w okresie zimowym,
- umieszczenie na klatkach schodowych, w miejscach ogólnodostępnych, wykazu zawierającego:
 - adres i numer telefonu zarządcy nieruchomości, a także adres i numer telefonu administracji MZZL,
 - informację o telefonach Policji, Straży Pożarnej, pogotowia technicznego, itp.,
 - wyciąg z Regulaminu utrzymania porządku i czystości w zasobach MZZL,
 - bieżące informacje i ogłoszenia,
- inne obowiązki w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikające z obowiązujących przepisów bądź zarządzeń właściwych organów.
- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez wymiany armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

III. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW ZWIĄZANE Z ZAJMOWANIEM PRZEZ NICH LOKALI

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu utrzymania porządku i czystości w zasobach MZZL, a także ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰.

Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - okien i drzwi,
 - wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 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;
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych grzewczych.
3. Poza naprawami o których mowa w ust.2 najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.

Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej stale z nim zamieszkującej osoby, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy, z czynności tych sporządza się protokół.
5. Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca powinien udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających najemcę.
6. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Za wymienione przez najemcę w okresie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Kwotę należną najemcy oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

8. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
W godzinach tych w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne;
 - b) zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu, itp.;
2. Najemcy mogą korzystać z urządzeń technicznych w budynku, jak np.: z dźwigu oraz pralni i suszarni na warunkach określonych obowiązującymi przepisami, umową najmu oraz niniejszymi przepisami porządkowymi.
Nadmierne obciążenie dźwigu jest niedopuszczalne. Niedozwolone jest przewożenie w dźwigu przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu (np. mebli).
3. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się w miejscach na ten cel wyznaczonych w godzinach od 7⁰⁰ do 22⁰⁰ z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
4. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wyrzucać do pojemników i zsyków specjalnie do tego celu przeznaczonych, w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia. Jeżeli na terenie danej nieruchomości znajdują się pojemniki do segregacji odpadów – zaleca się segregowanie i wrzucanie odpadów do tych pojemników.
5. Wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować uszkodzenie podłogi w mieszkaniu lub posadzki na klatce schodowej (np. rąbanie drewna, łupanie węgla) jest niedopuszczalne. Czynności te mogą być wykonywane w miejscach wyznaczonych przez administrację.
6. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (tj. klatek schodowych, podwórza, itp. np.: czyszczenie obuwia, trzepanie odzieży na klatkach schodowych, itd.).
7. Instalowanie na dachu indywidualnych anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych jest dozwolone za zgodą administracji. W przypadku uszkodzenia dachu w czasie instalacji anteny koszty naprawy ponosi najemca.
Na zainstalowanie anteny satelitarnej, a także krat zabezpieczających okna i balkony od strony zewnętrznej wymagana jest zgoda Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu.
8. Prowadzenie hodowli zwierząt w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu jest niedozwolone.
9. W budynkach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie psów i kotów, gadów, płazów, owadów, itp., o ile ilość tych zwierząt nie spowoduje zagrożenia zdrowia i życia najemców, a także nie będzie zakłócać spokoju osób zamieszkujących w budynku. Zwierzęta powinny być przetrzymywane w taki sposób, aby nie stanowiły zagrożenia dla innych mieszkańców. Posiadacze zwierząt, a w szczególności psów i kotów obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych.

Do obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe, a w szczególności psy, należy:

- wyposażenie psa w obrozę, szelki,
- prowadzenie psa na uwięzi (zwolnienie psa ze smyczy, ale z nałożonym kagańcem jest dozwolone jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i tylko w sytuacji, gdy posiadacz ma możliwość sprawowania kontroli nad jego zachowaniem) – pies rasy uznawanej za agresywną lub pies w inny sposób zagrażający otoczeniu powinien mieć nałożony kagańiec,
- stały skuteczny dozór nad psami i innymi zwierzętami domowymi (zwolnienie psów ze smyczy jest dozwolone wyłącznie na terenie nieruchomości należycie ogrodzonej, w sposób uniemożliwiający jej opuszczenie przez psa i wykluczający dostęp osób trzecich, odpowiednio oznakowanej tabliczką ze stosownym ostrzeżeniem),
- nie wprowadzanie psów i innych zwierząt domowych na teren placów zabaw, piaskownic dla dzieci,
- usuwanie zanieczyszczeń pozostawionych przez psy i inne zwierzęta w obiektach i na innych terenach przeznaczonych do użytku publicznego, w szczególności na jezdniach, chodnikach, placach, parkingach, terenach zielonych (zieleńcach, parkach), obowiązek ten nie dotyczy osób niewidomych, korzystających z psów – przewodników,
- niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta domowe.

10. Pożywienie dla ptaków może być wykładane jedynie w odpowiednio urządzonych karmnikach.

11. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach, tarasach, itp. przedmiotów mogących spowodować zagrożenie dla innych mieszkańców a także oszpecających wygląd domu.

12. Najemcy są zobowiązani do usuwania śmieci, a w zimie także śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do ich lokali.

13. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez najemców w miejscach wspólnego użytku tj. strychach, podwórzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, żadnych przedmiotów.

14. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administrację, pod warunkiem, że parkowanie tych pojazdów nie utrudnia komunikacji, nie zagraża bezpieczeństwu i nie zakłóca spokoju najemcom.

15. Skrzynki na kwiaty, doniczki, anteny satelitarne, itp. umieszczone na parapetach okien, balkonach, czy ścianach powinny być należycie zabezpieczone, aby nie spowodowały zagrożenia. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra.

V. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PRALNI I SUSZARNI

1. W domach, w których są specjalne pomieszczenia przeznaczone na pralnie (pralnie domowe) pranie w większych rozmiarach powinno być wykonywane w tych pomieszczeniach. Z pralni domowej może korzystać każdy najemca w godzinach od 7⁰⁰ do 21⁰⁰ w kolejności ustalonej w porozumieniu z innymi najemcami.

2. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą ostrożnością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń powstałych z winy najemcy pokrywa najemca. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzać aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.

3. Klucz od pralni powinien znajdować się u dozorczy bądź w miejscu uzgodnionym z najemcami o każdej porze dnia.
4. Do korzystania z suszarni białej (strychu) mają zastosowanie odpowiednie postanowienia dotyczące korzystania z pralni domowej.
5. Suszarnia (strych) służy wyłącznie do suszenia białej: nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
6. W domach, w których nie ma suszarni (pralni), administracja domu powinna w miarę możliwości udostępnić najemcom korzystanie z innego pomieszczenia do suszenia białej. W tych przypadkach administracja może również zezwolić na suszenie białej na podwórzu.
7. Suszenie białej i odzieży na balkonach i w oknach wychodzących na ulicę jest niedozwolone.

VI. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PIWNIC (komórek lokatorskich)

1. Piwnice (komórki) są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu i do piwnic (komórek) powinien być najemcom stale zapewniony dostęp. Jeżeli główne wejście do piwnic jest zamknięte, administracja domu jest zobowiązana zapewnić najemcom dostęp do piwnic, zaopatrując ich odpłatnie w klucze.
2. Przy korzystaniu z piwnic(komórek) najemca jest obowiązany przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach (komórkach) materiałów wybuchowych i łatwopalnych, a także palenie papierosów i używanie otwartego ognia.
3. Najemcy nie mogą przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów.
4. Najemca, któremu przywieziono węgiel (koks, drzewo, itp.) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu do piwnicy (komórki) oczyścić miejsca, które zostały zanieczyszczone tym materiałem.
5. Najemcy obowiązani są chronić przed zniszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do ich lokali (np. wodomierze, główne zawory wodociągowe, itp.). Dostęp do tych urządzeń powinien być udostępniony przez najemcę osobie upoważnionej przez administrację lub pracownikom przedsiębiorstw(zakładów) wodociągowych, gazowni, itp.

VII.

Zgodnie z **art.13** ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

ust. 1 „Jeżeli najemca wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.”

ust. 2 „Współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.”