

Załącznik do
Uchwały Rady Miasta
Nr XXVI/290/2008
z dnia 29 lutego 2008 roku

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) najemcach - należy przez to rozumieć wszystkich najemców lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce wraz z osobami wspólnie z nimi zamieszkałymi,
- 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Siedlce,
- 3) zarządcy - należy przez to rozumieć – osobę lub firmę sprawującą zarząd mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce na zlecenie Miasta Siedlce,
- 4) regulaminie – należy przez to rozumieć **Regulamin Porządku Domowego**.

§ 2.

Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkałe i czasowo przebywające a także najemców mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o ile regulamin ten nie jest sprzeczny z regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

§ 3.

Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób wspólnie z nim zamieszkałych - domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem najmu. Najemca ponosi również

odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z obowiązującym regulaminem.

§ 4.

Najemca zobowiązany jest powiadomić Zarządcę o wszelkich istotnych zmianach dotyczących zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego, a w szczególności o zmianach dotyczących stanu technicznego i sanitarnego lokalu oraz w ilości osób w nim zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

§ 5.

Poza zasadami określonymi w tym regulaminie w zakresie praw i obowiązków najemcy i wynajmującego, mają zastosowanie uregulowania zawarte w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.):

Prawa i obowiązki najemców

§ 6.

Najemcy zobowiązani są do:

1. należytego konserwowania zajmowanego przez siebie lokalu i pomieszczenia przynależnego do lokalu, wykonywać naprawy lokalu oraz jego urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami, do których należą:
 - a) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa i wymiana ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - b) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokal, jak również wymiana tych mebli,
 - c) konserwacji, naprawy i wymiany trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików mis ustępowych, zlewów zlewozmywaków, umywalek z syfonami, zaworami czerpalnymi i bateriami oraz innymi urządzeniami sanitarnymi w które wyposażony jest lokal,

- d) usuwania uszkodzeń, bądź wymieniany zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
 - e) naprawy centralnego ogrzewania etażowego, a gdy nie zostało zainstalowane na koszt wynajmującego – także jego wymiany, jeżeli w lokalu znajduje się inne sprawnie działające urządzenie ogrzewcze,
 - f) naprawy i wymiany osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
 - g) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - h) odnawiania lokalu i utrzymywanie przynależnych do niego pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez malowanie ścian i sufitów (tapetowanie) co najmniej raz na 5 lat oraz naprawianie tynków, malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych i innych zabezpieczających je przed korozją, malowanie balkonów i loggii według istniejącej kolorystyki budynku - zmiana kolorystyki wymaga uzgodnień z zarządcą.
2. Najemca zobowiązany jest powiadomić zarządcę o zamiarze opuszczenia lokalu na dłuższy okres i pozostawić do dyspozycji zarządcy nowy adres pobytu i nr telefonu kontaktowego.
 3. Do napraw, o których mowa w ust. 1 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych.
 4. Naprawy i odnawianie lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu, za pośrednictwem wynajmującego zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
 5. Najemca lokalu poza naprawami wymienionymi w ust.1 jest obowiązany także do niezwłocznego naprawiania szkód powstałych z jego winy.
 6. Najemca obowiązany jest odnowić lokal po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu oraz wykonania napraw ciężących na najemcy, zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy, jeżeli najemca w okresie najmu dokonał za zgodą wynajmującego wymiany niektórych elementów tego wyposażenia – przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia.
 7. Najemca jest obowiązany do oznakowania drzwi wejściowych do lokalu numerem porządkowym zgodnym z umową najmu.
 8. Najemca lokalu winien stosować się do porządku domowego i liczyć się z potrzebami sąsiadów i innych mieszkańców.

9. Bez zgody wynajmującego nie wolno najemcy czynić zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
10. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie praw lokatora, sanitarnych, p.poż. jak również przepisów dotyczących korzystania a energii elektrycznej, instalacji wod-kan i oszczędzania wody.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach budynku lub lokalach innych najemców (np. zalanie mieszkania przez pozostawienie otwartego kranu), koszty napraw szkód ponosi najemca, który tę szkodę spowodował.
12. Zabrania się najemcom montowania nad kuchniami wentylatorów mechanicznych.
13. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania zarządcy o awariach, uszkodzeniach instalacji w lokalu lub budynku, jeżeli usunięcie tych awarii czy uszkodzeń nie należy do jego obowiązków a w przypadku niezgłoszenia zaistniałej, awarii do zarządcy lub właściwych służb pogotowia – ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody.
14. Najemca obowiązany jest do udostępniania lokalu w dniach o godzinach uprzednio z nim uzgodnionych celem przeprowadzenia w lokalu remontów, do których wykonania zobowiązany jest wynajmujący.
15. Najemca obowiązany jest do udostępnienia lokalu w godz. 7⁰⁰ do 20⁰⁰ wynajmującemu (bądź zarządcy) w związku z wykonywaniem przez niego czynności służbowych dotyczących konserwacji i napraw tego lokalu – wynajmujący lub zarządca może wykonywać te czynności tylko w obecności najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkałych.
16. Najemca obowiązany jest powiadomić wynajmującego o zamierzonym opróżnieniu lokalu co najmniej na trzy dni naprzód celem spisania protokołu przejęcia lokalu.
17. Najemcy lokali użytkowych mają obowiązek usuwania nieczystości według zasad odrębnie uregulowanych w umowie z odbiorcą tych nieczystości i utrzymywania porządku także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu, a w szczególności przed wejściem do lokali i na jego zapleczu – na powierzchni ustalonej z wynajmującym, a w okresie zimowym likwidowania śliskości i usuwania śniegu.

Obowiązki wynajmującego.

§ 7.

1. Dbłość o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców (klatki schodowe, strychy, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie itp.

2. Otoczenie budynków znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów nr porządkowych z nazwą ulicy i nazwa wynajmującego – zarządcy.
3. Wywieszanie w widocznym i dobrze oświetlonym miejscu tablic lub gablot zawierających: regulamin porządku domowego, wykaz Nr telefonów zarządcy, straży pożarnej, policji, pogotowia technicznego elektrycznego, gazowego, c.o., c.w.u., wod-kan. itp.
4. Wykonywanie obowiązków wynikających z nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
5. Wyznaczanie miejsc gromadzenia nieczystości stałych i płynnych.
6. Wyznaczanie miejsc gospodarczych i placów zabaw, piaskownic, trzepaków i utrzymywania ich w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
7. Zapewnianie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku najemców jak również miejsc przeznaczonych do komunikacji na terenie nieruchomości.
8. Zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych, usuwania awarii i usterek.
9. Zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu instalacji budynku przed skutkami mrozu, wilgoci i dostępem osób niepowołanych.
10. Pielęgnacja zieleńców, kwietników na terenie nieruchomości oraz opieki na placami gier i zabaw dla dzieci.
11. Egzekwowanie przestrzegania przez najemców regulaminu porządku domowego.
12. Egzekwowanie od najemców utrzymywania lokali w stanie niepogorszonym przez cały czas najmu.
13. Rozliczanie wartości elementów wyposażenia technicznego lokalu po jego opróżnieniu i egzekwowanie od najemców obowiązków ciężących na nich w zakresie drobnych napraw i odnowienia lokalu.
14. Ustala się normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno sanitarnych wyposażonych przez wynajmującego w lokalu:

L.P.	Nazwa urządzenia	Okres użytkowania – w latach
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	15
2.	Bateria zlewozmywakowa – umywalkowa	15
3.	Umywalka fajansowa	15
4.	Miska ustępowa fajansowa	10
5.	Obudowa zlewozmywakowa	15
6.	Phuczka z tworzywa sztucznego	10
7.	Wanna z blachy stalowej emaliowanej (komplet)	15
8.	Kuchnia gazowa wolnostojąca 4 palnikowa z piekarnikiem	15
9.	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	20
10.	Wykładziny PCV (bez warstw izolacyjnych)	15

**Przepisy porządkowe obowiązujące na terenie nieruchomości i dotyczące
pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku najemców i przynależnych
do lokali.**

§ 8.

1. W piwnicach, korytarzach i na balkonach nie można przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, agresywnych środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
2. Piwnice, korytarze piwnic, pralnie i suszarnie należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
3. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, balkonach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania, co mogłoby narazić na wdychanie dymu przez innych najemców.
4. Balkony powinny być utrzymywane w czystości a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów. Podlewanie kwiatów winno się odbywać w taki sposób aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje i na ulicę.
5. Zabrania się umieszczania przez najemców w miejscach wspólnego użytkowania tj.: w bramach, klatkach schodowych, strychach, korytarzach piwnic, drogach pożarowych, podwórzach itp. – żadnych przedmiotów, za wyjątkiem okresów krótkotrwałych spowodowanych prowadzonymi pracami remontowymi, nie utrudniającymi przejścia innym użytkownikom.
6. Dopuszcza się suszenie, na balkonach, loggiach, tarasach: bielizny i pościeli itp. w sposób nie szpecący budynku i nie powodujący przeciekania wody na niższe kondygnacje.
7. Zabrania się używania suszarek wysięgnikowych montowanych do elementów elewacji budynków.
8. Niedopuszczalne jest montowanie na dachu anten telewizyjnych i radiowych bez zgody zarządcy.
9. Niedopuszczalne jest umieszczanie niesegregowanych śmieci w ustawionych pojemnikach oznaczonych i przeznaczonych na określony rodzaj śmieci np.: szkło, papier, plastik metal.
10. Przedmioty o dużych rozmiarach tzw. „gabaryty” winny być usuwane z mieszkań tylko w terminach uzgodnionych z zarządcą nieruchomości.

Przepisy porządkowe

§ 9.

1. Najemcy, oprócz dbałości o nieruchomość zobowiązani są do wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju innym mieszkańcom w okresie całej doby.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ - 6⁰⁰ i w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój zakłócić.
3. Zabrania się trzepania dywanów i chodników z okien, balkonów i w klatkach schodowych. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach 8⁰⁰ - 20⁰⁰.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna różnych przedmiotów oraz nieczystości.
5. Zabrania się umieszczania na balkonach: zasłon, drabinek, krat okiennych i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. położonych na wyższych kondygnacjach,
6. Bez zgody zarządcy, nie wolno samowolnie montować gniazd elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych i komórkach gospodarczych oraz pobierać energii elektrycznej na własny użytek z instalacji służącej do oświetlenia korytarzy piwnic, pralni, suszarni, wózkowni oraz klatek schodowych i strychów i z innych pomieszczeń służących wspólnemu użytkowaniu.
7. Nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów i klatek schodowych), a jeśliby fakt taki miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, o fakcie tym należy powiadomić Zarządcę oraz zapewnić najmniej uciążliwą odpowiednią odległość celem swobodnego przejścia Najemców tam zamieszkujących, a po skończonym remoncie doprowadzić do stanu pierwotnego. Nie zastosowanie się do powyższego spowodować może usunięcie przedmiotów przez Zarządcę, na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
8. Na terenie nieruchomości zabrania się: trwałego parkowania samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych oraz ich mycia.
9. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, między innymi do niezwłocznego sprzątnięcia odchodów zwierząt, zarówno w budynku, jak też na terenie nieruchomości. Trzymane w lokalu mieszkalnym zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia, ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Psy winny być wyprowadzane na

smyczy i w kagańcach. Zabrania się wykładania pokarmów dla ptaków bezpośrednio na parapetach okiennych i na balkonach.

10. Ogranicza się prędkość poruszania się pojazdów na drogach wewnętrznych i ciągach pieszo jezdnych do 20 km/godz. Zaleca się zachowanie szczególnej ostrożności przy wjeździe na teren nieruchomości. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie nieruchomości obciążają właściciela pojazdu, który spowodował szkodę.

11. Nieczystości stałe należy segregować i wyrzucać do pojemników do tego przeznaczonych.

12. Zabrania się wrzucania do pojemników przeznaczonych do gromadzenia nieczystości stałych gruzu powstałego przy pracach remontowych, który Najemcy zobowiązani są usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.

13. Ponadto zabrania się:

- 1) zanieczyszczać i dewastować wspólne części budynku (drapać, pisać i malować na ścianach) oraz na terenie nieruchomości niszczenia zieleni, urządzeń do zabaw dla dzieci,
- 2) bez zgody zarządcy wieszania na balkonach, ścianach nieruchomości wspólnej tablic informacyjnych i reklamowych,
- 3) bez zgody zarządcy urządzania na terenie nieruchomości ogródków działkowych i ich ogradzania,

14. Za wszelkie szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez małoletnie dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

Przepisy końcowe

§ 10.

1. Zgodnie z art.11 ust.2 pkt.1 i art.13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r Nr 31, poz.266, z późn. zm.) - jeżeli najemca wykracza w sposób rażący 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.

2. Stosownie do art. 685 Kodeksu cywilnego w przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w pkt.1 – wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Przewodniczący
Rady Miasta

Mariusz Dobijański