

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. PRZEPISY OGÓLNE:

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobach mieszkaniowych, administrowanych przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chocianowie.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki zarządcy (administratora) oraz właścicieli lokali i najemców.
3. Właściciel lokalu lub najemca jest odpowiedzialny za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, itp.).

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ:

1. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY:

Zarządca zobowiązany jest dbać o stan techniczny budynków poprzez:

- a) zapewnienie ciągłej sprawności technicznej i użytkowej obiektów w celu zabezpieczenia przed powstaniem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz przed pogorszeniem wyglądu estetycznego,
- b) informowanie właścicieli i najemców lokali o ustalonych zasadach rozdziału napraw na obciążające zarządcę oraz obciążające właścicieli i najemców,
- c) przyjmowanie od użytkowników lokali zgłoszeń dotyczących uszkodzeń elementów obiektów oraz udzielanie informacji o terminie ich usunięcia,
- d) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
- e) przeprowadzanie co najmniej jeden raz w roku kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
- f) przeprowadzanie raz na 5 lat okresowej kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku oraz jego otoczenia. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów,
- g) przygotowanie i nadzór nad przygotowaniem obiektów i urządzeń do sezonu zimowego,
- h) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń w budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usuwanie.

2. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW LOKALI:

1. Właściciele i najemca lokalu są obowiązani utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym oraz przestrzegać niniejszy regulamin.
2. Właściciel i najemca winni dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Obowiązki właścicieli i najemców lokali w zakresie remontów, napraw i konserwacji wewnątrz lokali określają odrębne przepisy.
4. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić zarządcę, w przeciwnym razie właściciel lub najemca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe w jego lokalu lub w lokalach sąsiednich wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń .
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody właściciel lub najemca obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jego usunięcia. Jeżeli właściciel lub najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to straży pożarnej także przy jej udziale.
6. Najemca lub właściciel lokalu powinien także udostępnić zarządcy lokal w celu dokonania:
 - okresowej lub doraźnej kontroli stanu i wyposażenia technicznego w mieszkaniu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez zarządcę prac obciążających właściciela lub najemcę.
7. Rodzice będący właścicielami lub najemcami ponoszą pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i dewastacje powstałe w budynku i jego otoczeniu z winy ich dzieci.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA

1. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY:

Zarządca zobowiązany jest dbać o stan sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia poprzez:

- sprzątanie: klatek schodowych, korytarzy i piwnic,
- raz w miesiącu mycie klatek schodowych, korytarzy, lamperii ściennych łącznie z drzwiami i balustradami,

- sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku (ubikacje),
- co najmniej raz na kwartał: mycie okien, klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnego użytku,
- sprzątanie boksów śmietnikowych, pomieszczeń zsypanych oraz kubłowanie nieczystości,
- sprzątanie chodników, dojeżdż, dojazdów, przejść, terenów zielonych i placów zabaw,
- pielęgnowanie nasadzonych kwiatów i krzewów (dosadzanie, dosiewanie, plewienie, a w okresie jesieni wygrabianie liści,
- w okresie zimowym systematyczne usuwanie śniegu i oblodzeń z chodników, dojeżdż i przejść i posypanie piaskiem od godziny 6.00 w celu przeciwdziałania gołoledzi,
- przeprowadzanie co najmniej 2 razy w roku dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku.

2.OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW LOKALI:

- a) wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na podwórzach,
- b) do kanalizacji nie wolno odprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ ścieków,
- c) śmieci i inne odpadki należy wносить do zbiorników i śmietników wyznaczonych przez zarządcę. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadków lub rozlaniu płynów na klatkach schodowych, użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie,
- d) trzepanie odzieży, dywanów itp. w oknach lub na balkonach i klatkach schodowych jest zabronione. Czynności te powinny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych na trzepakach.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO:

- a) na strychach i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych,
- b) klatek schodowych, przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście,
- c) zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w piwnicach i na strychach,
- d) nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz zabrania się jakichkolwiek manipulacji przy instalacji elektrycznej,
- e) w przypadku wystąpienia uszkodzeń instalacji elektrycznej, względnie gazowej należy w miarę możliwości je zabezpieczyć po czym niezwłocznie zawiadomić zarządcę, pogotowie elektryczne bądź gazowe.

V. PRZEPISY RÓŻNE:

- a) osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od 22.00 do 6.00.
- b) niedopuszczalne jest wykonywanie w budynku czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzek lub podłóg (rąbanie drewna, łupanie węgla),
- c) instalowanie na dachach i ścianach zewnętrznych budynków anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych oraz reklam i szyldów jest dozwolone tylko za zgodą zarządcy,
- d) bezwzględnie zabronione jest hodowanie psów i kotów i innych zwierząt domowych w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w korytarzach klatek schodowych, piwnic i na strychach,
- e) dozwolona jest posiadanie przez najemców i właścicieli lokali psów i kotów. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców ani zakłócać ich spokoju,
- f) za wszystkie szkody spowodowane przez psy i koty odpowiedzialność ponoszą ich właściciele,
- g) niedopuszczalne jest wyprowadzanie psów bez smyczy oraz wpuszczanie do piaskownicy w celu załatwienia potrzeb fizjologicznych,
- h) właściciel psa zobowiązany jest do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku,
- i) posiadacz psa obowiązany jest zgłosić go do rejestracji u zarządcy, opłacić należny podatek w terminie do 30 marca każdego roku, jak również poddawać go obowiązkowym szczepieniom, szczególnie przeciwko wściekliźnie, nosowce i parwiowirozie.

VI. SANKCJE:

W przypadku rażącego i uporczywego nieprzestrzegania niniejszego regulaminu, wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Natomiast w przypadku rażącego i uporczywego nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez właściciela lokalu, zarządca wystąpi do Wspólnoty Nieruchomości z wnioskiem, aby w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości i art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokal