

ZARZĄDZENIE NR 46/2021
WÓJTA GMINY SKOMLIN
z dnia 16 czerwca 2021 r.

**w sprawie wprowadzenia regulaminu porządku domowego w zasobach
mieszkaniowych Gminy Skomlin**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam Regulamin porządku domowego w zasobie mieszkaniowym Gminy Skomlin stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Regulamin porządku domowego należy przekazać najemcom za potwierdzeniem odbioru.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi ds. gospodarki nieruchomościami i planowania przestrzennego.

§ 4. Traci moc zarządzenie nr 31/2021 Wójta Gminy Skomlin z dnia 5 maja 2021 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych Gminy Skomlin.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Skomlin


Grzegorz Maras

Regulamin porządku domowego

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki wynajmującego oraz najemcy.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Skomlin;
 - 2) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, z którą zawarto umowę najmu lokalu;
 - 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Postanowienia regulaminu dotyczą zarówno najemców jak i członków gospodarstwa domowego zamieszkujących wspólnie z najemcą w lokalu położonym w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność w zakresie postanowień niniejszego regulaminu również za osoby przebywające w lokalu (członków rodziny, domowników, gości itp.).

§ 2

W sprawach spornych wynikłych z korzystania z powierzchni wspólnych mieszkańcy winni zwracać się do wynajmującego.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 3

1. Najemca lokalu mieszkalnego ma obowiązek złożyć stosowne oświadczenie w terminie siedmiu dni o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo kontroli ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. O terminie opróżnienia lokalu najemca winien powiadomić wynajmującego co najmniej z wyprzedzeniem dwóch tygodni, celem umożliwienia przeprowadzenia kontroli stanu opróżnionego pomieszczenia i przygotowania protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Kosztami remontu lub odnowienia lokalu obciąża się najemcę. W przypadku wykonania prac przez wynajmującego, może on koszty tego remontu potrącić z kaucji. Przy braku takiej możliwości wynajmujący skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

5. Lokale mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

§ 4

Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne usuwanie usterek budynku lub innych urządzeń z nim związanych.

§ 5

Koszt wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu i jego urządzeń obciąża najemcę.

§ 6

Obowiązki wynajmującego zostały uregulowane w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11).

§ 7

Obowiązki najemcy zostały uregulowane w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11).

§ 8

1. Remonty w lokalach należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa budowlanego uzyskując w zależności od specyfiki i rodzaju prac budowlanych odpowiednią zgodę lub pozwolenie od uprawnionych w tym zakresie organów administracji architektoniczno-budowlanych.
2. Zamiar przeprowadzenia prac remontowych należy zgłosić wynajmującemu i w zależności od ich rodzaju uzyskać zgodę na ich wykonanie. Koszty przeróbek nie są ewidencjonowane przez wynajmującego i obciążają najemcę.
3. Zabrania się przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych.
4. Zabrania się pełnego uszczelniania otworów okiennych.
5. Zabrania się przerabiania instalacji centralnego ogrzewania (w tym wymiany grzejników), elektrycznej i gazowej oraz zmiany kuchni gazowych na elektryczne (wszelkiego rodzaju) bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego.
6. Za straty wynikłe z tytułu niewłaściwie dokonanych przeróbek, winę w stosunku do wynajmującego i osób trzecich ponosi najemca.

§ 9

1. Zabrania się bez zgody wynajmującego umieszczania reklam na elewacji budynku oraz wokół budynku.

2. Zabrania się montowania krat, żaluzji, rolet, paneli fotowoltaicznych, zabudowy balkonów w tym ramowego systemu przeszklonych ścianek bez zgody wynajmującego.
3. Zabrania się zmiany kolorystyki elewacji budynku, m.in. na balkonach, spódów płyt balkonowych, ścian, balustrad, stolarki okiennej i balkonowej itp..

§ 10

W piwnicach nie wolno instalować żadnych dodatkowych gniazd i punktów świetlnych lub punktów poboru wody bez zgody wynajmującego.

§ 11

1. Zabrania się montowania jakichkolwiek (indywidualnych) anten na dachach budynków oraz elewacji bez zgody wynajmującego.
2. Zabrania się rozprowadzania kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynków.
3. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody wynajmującego jest surowo zabronione.
4. Zabrania się rozprowadzania roślin pnących po elewacji budynków.

§ 12

Na okres zimy najemca obowiązany jest do:

- 1) zapobiegania stratom ciepła, poprzez zamykanie drzwi wejściowych i okien w pomieszczeniach wspólnych oraz przynależnych;
- 2) usuwania zalegającego śniegu z parapetów zaokiennej i usuwania powstałych przy nich sopli lodu oraz z balkonów i tarasów łącznie z udrażnianiem odpływów wód opadowych;
- 3) zapewnienia odpowiedniego ogrzewania i przewietrzania lokali;
- 4) w sezonie grzewczym zabrania się trwałego otwierania okienek piwnicznych, okien na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 13

Zabrania się zastawiania (meblami, półkami itp.) dojść do wodomierzy, podzielników kosztów, głównych zaworów wodociągowych znajdujących się w lokalach lub piwnicach.

§ 14

1. Najemca ma obowiązek natychmiastowego zgłoszenia wynajmującemu wszelkich awarii instalacji i urządzeń.
2. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wod.-kan., c.o., c.w., należy ponadto powiadomić odpowiednie pogotowie techniczne.
3. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia (w tym lokale mieszkalne) wskazane przez wynajmującego.
4. Najemcy mają bezwzględny obowiązek stosowania zaleceń pokontrolnych wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych obowiązujących przepisów.

§ 15

Najemca ma obowiązek udostępnić lokal wynajmującemu lub osobom upoważnionym, w celu:

- 1) ustalenia przyczyny oraz usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 2) dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego instalacji i urządzeń wynikającego z przepisów prawa budowlanego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- 3) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 4) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 5) wyposażenia budynku (lokali) w dodatkowe instalacje;
- 6) sprawdzenia stanu bezpieczeństwa pożarowego.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU, ESTETYKI DOMÓW I OTOCZENIA

§ 16

Najemcy obowiązani są dbać o porządek i czystość pomieszczeń oddanych do ich wyłącznego użytku jak i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze piwniczne, piwnice itp.).

§ 17

Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości zabronione jest:

- 1) wyrzucanie przez okna i z balkonu śmieci, niedopałków itp.;
- 2) przechowywanie na klatce schodowej, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnych wszelkiego rodzaju przedmiotów i rzeczy powodujące zastawianie dróg ewakuacyjnych i ograniczanie swobodnego poruszania się;
- 3) wyrzucanie i wystawianie śmieci gdzie indziej aniżeli do specjalnie na ten cel przeznaczonych pojemników (należy pamiętać o segregacji śmieci i o nie zaśmiecaniu pomieszczeń śmietnikowych oraz każdorazowym zamykaniu kłap od pojemników);
- 4) wyrzucanie do muszli klozetowej przedmiotów i odpadów, powodujących zapychanie kanalizacji;
- 5) czyszczenie obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek itp. na klatkach schodowych i korytarzach;
- 6) rysowanie, pisanie, drapanie itp. ścian (elewacji) budynków;
- 7) niszczenie zieleni, łamanie drzew, krzewów;
- 8) trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżnianie pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, klatkach schodowych oraz z okien;
- 9) wysypywanie śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy publicznych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub chodnikach;

- 10) parkowanie samochodów na trawnikach, chodnikach uniemożliwiająca przejście pieszym oraz dostęp do budynków, a w szczególności dojazdów do altan śmietnikowych;
- 11) przetrzymywanie motocykli, motorowerów i skuterów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz na chodnikach;
- 12) samowolne nasadzenie drzew i krzewów oraz samowolne usuwanie drzew i krzewów.

§ 18

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, parapetach okiennych, tarasach balkonowych, itp. winno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie przeciekała i nie spływała na niższe piętra budynku oraz nie zalewała ścian i nie niszczyła elewacji.
2. Kwiaty w oknach i na parapetach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców ogródków kwiatowych, warzywnych itp. na trawnikach przydomowych bez zgody wynajmującego.
4. Zabrania się ogradzania przez mieszkańców jakichkolwiek części terenów zielonych (rabat kwiatowych, skupin krzewów, pojedynczych roślin itp.).
5. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców budowlanej architektury ogrodowej, punktów poboru wody do podlewania, dodatkowego podświetlenia zieleni itp. na terenach zielonych.
6. Koszty dewastacji elewacji budynku spowodowanych niewłaściwą eksploatacją gazonów, donic, skrzynek balkonowych oraz niewłaściwą pielęgnacją roślin balkonowych ponosi najemca do którego przynależy balkon, taras.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW DOMU

§ 19

1. Zgodne współżycie wszystkich mieszkańców uzależnione jest wyłącznie od samych mieszkańców, przestrzegania przepisów w zakresie porządku publicznego, wzajemnej pomocy i nie zakłócania sobie spokoju.
2. Zabrania się spożywania alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
3. Zabrania się grillowania na balkonach i trawnikach za wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych.
4. Zabrania się stałego (ponad 14 dni) parkowania wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów oraz samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t. na parkingach i innych miejscach postojowych usytuowanych na terenie nieruchomości.
5. Za wyrządzone przez dzieci szkody odpowiedzialni są rodzice/prawni opiekunowie. W przypadku ich wystąpienia będą oni obciążeni kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
6. Korzystanie z urządzeń zabawowych przez dzieci do 7 lat powinno się odbywać wyłącznie pod nadzorem osoby dorosłej (rodziców lub opiekunów).
7. Zabrania się głośnego nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych itp.
8. W godzinach 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna (spoczynek nocny).
9. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się

w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 17.00. O planowanym terminie prac najemca obowiązany jest powiadomić sąsiadów w sposób zwyczajowo przyjęty z tygodniowym wyprzedzeniem.

§ 20

1. Niedozwolona jest hodowla i przetrzymywanie zwierząt gospodarczych i ptactwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psa, kota oraz innych drobnych zwierząt nie zagrażających zdrowiu mieszkańców i nie zakłócających spokoju.
3. Wszystkie psy na terenie wokół budynku oraz na klatkach schodowych, korytarzach lub innych miejscach wspólnego użytku należy prowadzić na smyczy.
4. Zabrania się wprowadzania zwierząt na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
5. Właściciel psa obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach przeznaczonych do publicznego (wspólnego) użytku jak: ulice chodniki, parkingi, zieleńce, korytarze i klatki schodowe, korytarze piwniczne itp.
6. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty odpowiadają właściciele zwierząt.
7. Właściciel psa obowiązany jest do posiadania aktualnego świadectwa szczepienia swojego psa przeciwko wściekliźnie.
8. Niedozwolone jest celowe przetrzymywanie psów na balkonach.
9. Zabronione jest umożliwianie zwierzętom (kotom i psom) załatwiania potrzeb fizjologicznych na balkonach.
10. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania wszelkich zwierząt i ptaków w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.
11. Zabronione jest dokarmianie ptaków i wykładanie pożywienia na balkonach, parapetach, jak również w otoczeniu budynku, trawnikach, placach i skwerach za wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez wynajmującego.

VI. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWOŻAROWYCH

§ 21

1. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie – użytkownicy (mieszkańcy) obowiązani są zawiadomić o tym fakcie odpowiednie służby alarmowe i techniczne.
2. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość uszkodzenia instalacji. Kosztami z tytułu konieczności naprawy urządzeń uszkodzonych w wyniku manipulacji obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić wynajmującego lub upoważnione do tego osoby.

3. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.
4. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wjazdów i wyjazdów parkingów, drogi do altan śmietnikowych.
5. Używanie otwartego ognia, rozniecanie ognia, palenie papierosów lub innych materiałów w piwnicach jak i w klatkach schodowych jest surowo zabronione.
6. Zabrania się montowania drzwi i krat zagradzających drogę ewakuacji.
7. Niedozwolone jest użytkowanie w piwnicach pralek, lodówek, zamrażarek i innych urządzeń elektrycznych.

VII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22

1. Jeżeli najemca lokalu bądź osoby z nim zamieszkałe i odwiedzające nie przestrzegają przepisów niniejszego Regulaminu, przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym kosztów, niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do najemcy prawa wypowiedzenia umowy najmu.
2. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu wynajmujący uprawniony jest do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją lub o ukaranie do właściwych organów.
3. Najemcy odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkałych.
4. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez wynajmującego, do pokrycia kosztów jej usunięcia.