

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§1 Postanowienia ogólne

1. Regulamin porządku domowego dotyczy wszystkich budynków stanowiących własność Miasta i Gminy Twardogóra.
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze jest pełnomocnikiem w zakresie zarządzania i administrowania mieniem Miasta i Gminy Twardogóra.
3. Do przestrzegania Regulaminu zobowiązani są wszyscy Najemcy lokali komunalnych, socjalnych, tymczasowych, użytkowych i pomieszczeń gospodarczych oraz inne osoby korzystające z wyżej wymienionych lokali.
4. Najemcy są odpowiedzialni w zakresie postanowień Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, gości, itp.
5. Mieszkańcy nieruchomości mogą korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych stosownie do ich przeznaczenia.
6. Zawarcie umowy najmu lokalu zarządzanego i administrowanego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze stanowi akceptację niniejszego regulaminu a odrzucenie jego postanowień stanowi rezygnację z umowy najmu lokalu, co stanowi nakaz natychmiastowego opuszczenia lokalu.
7. Podnajem lokali stanowiących własność Miasta i Gminy Twardogóra jest dopuszczalna wyłącznie za pisemną zgodą Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze a samowolny podnajem może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu lokalu.
8. Regulamin porządku domowego służy przestrzeganiu zasad współżycia społecznego mieszkańców oraz utrzymaniu w odpowiednim stanie technicznym, użytkowym i sanitarnym budynków, lokali, pomieszczeń gospodarczych a także ich otoczenia.

§2 Obowiązki najemcy

1. Najemcy zobowiązani są do regularnego opłacania należności z tytułu czynszu najmu lokalu oraz opłat związanych z użytkowaniem mediów tj. woda, ścieki, odpady komunalne a za każdy dzień zwłoki zostaną naliczone odsetki ustawowe.
2. Najemcy zobowiązani są do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych a niestosowanie selekcji odpadów lub nieodpowiedni sposób jej prowadzenia stanowi podstawę obciążenia w kwocie czterokrotnie wyższej od aktualnie obowiązującej opłaty za wywóz odpadów na terenie Miasta i Gminy Twardogóra.
3. Najemcom lokali komunalnych zabrania się spalania odpadów komunalnych.
4. Najemcy są zobowiązani do bieżącej aktualizacji ilości osób zamieszkujących najmowany lokal.
5. Najemcy zobowiązani są do zezwolenia na wstęp do lokalu lub pomieszczeń przynależnych służbom administracji, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej oraz w wyznaczonych terminach do wykonania kontroli lub odczytów urządzeń pomiarowych a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
6. Najemcy są zobowiązani do utrzymania najmowanego lokalu, zajmowanych pomieszczeń gospodarczych, części wspólnych budynku oraz przynależnego do budynku terenu w należyłym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym.
7. Najemcy są zobowiązani utrzymywać czystość i porządek, chronić przed uszkodzeniem bądź dewastacją części wspólnych budynku tj. klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze oraz zewnętrzne otoczenie budynku a także ogródki działkowe.
8. Najemców obciąża naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, okien i drzwi jak również osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej (z wyłączeniem wymiany przewodów), pieców węglowych i akumulacyjnych oraz centralnego ogrzewania.
9. Do obowiązków najemców należy naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony wraz z wymianą starych i zniszczonych urządzeń na nowe.
10. Najemcy zobowiązani są do zachowania należytego stanu przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności aż do pionów zbiorczych.
11. Na najemcach spoczywa obowiązek dbałości o inne elementy wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych polegający na malowaniu lub tapetowaniu, naprawie uszkodzeń tynków ścian i sufitów, jak również na malowaniu drzwi i okien, urządzeń sanitarnych i grzewczych.

§3 Przepisy porządkowe

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach **od 22:00 do 6:00** i w tych godzinach nie należy przeprowadzać żadnych prac budowlanych, wykonywać remontów bądź napraw urządzeń stanowiących wyposażenie lokali lub budynku, chyba że jest to niezbędne w celu usunięcia awarii jak również zabrania się w tych godzinach powodować hałasu mogącego zakłócić sen innym użytkownikom lokali.
2. W częściach wspólnych budynku a zwłaszcza na klatkach schodowych i korytarzach obowiązuje zakaz spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz używania otwartego ognia.

3. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do zapewnienia im odpowiedniej opieki, przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych a zwłaszcza do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta oraz do wyprowadzania psów na smyczy.
4. Zwierzęta domowe nie mogą powodować zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju a za wszelkie szkody przez nie spowodowane odpowiadają właściciele.
5. Zabrania się umieszczania w częściach wspólnych budynku tj. bramach, klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych, strychach a zwłaszcza w częściach stanowiących ciągi ewakuacyjne przedmiotów utrudniających korzystanie z tych pomieszczeń, a także stwarzających zagrożenie pożarowe.
6. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na własny użytek w piwnicach, komórkach lokatorskich itp. oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.
7. Wszelkie ulepszenia i przebudowy oraz prace powodujące ingerencję w substancję budynku lub jego instalacje mogą być wykonywane wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze a prace o charakterze specjalistycznym muszą być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
8. Wykonywanie wszelkich prac w budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zachowania szczególnej procedury i uzyskania zgody odpowiednich organów.
9. Tereny zielone znajdujące się na działce przynależnej do budynku mogą zostać przekazane mieszkańcom do wyłącznego użytkowania na podstawie umowy cywilnoprawnej za dodatkową odpłatnością.
10. Tereny zielone znajdujące się w obrębie nieruchomości, które nie zostały oddane w użytkowanie na podstawie umowy cywilnoprawnej, posiadają status terenu ogólnodostępnego dla wszystkich mieszkańców budynku, a korzystanie z nich jest bezpłatne.
11. Odpady należy wyrzucać wyłącznie do przeznaczonych do tego celu pojemników oraz zamykać ich pokrywy a w przypadku rozsypania lub rozlania odpadów najemca obowiązany jest niezwłocznego uprzątnięcia zanieczyszczeń.
12. Najemcy zobowiązani są do dopilnowania obowiązku stosowania postanowień niniejszego regulaminu przez małoletnie dzieci.
13. Za szkody powstałe na terenie posesji z winy dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
14. Parkowanie pojazdów samochodowych jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego przeznaczonych.
15. Kategoriecznie zabrania się:
 - o pisania, drapania, malowania graffiti na ścianach pomieszczeń wspólnych lub ścianach zewnętrznych budynku,
 - o zakładania krat w oknach oraz w piwnicach, bez uzyskania pisemnej zgody,
 - o wyrzucania bądź wylewania czegokolwiek przez okna,
 - o składowania na terenie budynków oraz terenie przyległym do nich przedmiotów szpecących ich wygląd,
 - o wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, mogących spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji bądź wymagających wstępnej neutralizacji,
 - o przebywania osobom postronnym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i pomieszczeniach wspólnych.

§4 Pozostałe przepisy

1. W razie wybuchu pożaru na wszystkich mieszkańcach budynków ciąży obowiązek powiadomienia Straży Pożarnej i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
2. Ze względu na możliwość zaistnienia awarii w lokalach w czasie nieobecności osób je zamieszkujących oraz konieczności niezwłocznego usunięcia skutków awarii, najemcy przewidujący dłuższą nieobecność, winni powiadomić Zakład Gospodarki Mieszkaniowej o osobie uprawnionej do udostępnienia lokalu a w przypadku nie wskazania osoby uprawnionej, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zastrzega sobie prawo do komisijnego wejścia do lokalu celem usunięcia awarii lub powstałego zagrożenia.
3. Uwagi, wnioski i zażalenia mieszkańców o nieprzebrzeganiu niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny być na piśmie kierowane do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze w godzinach urzędowania Zakładu.
4. Uporczywe naruszenie i rażące wykroczenie poza ramy niniejszego regulaminu może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze (art. 11 ust. 2 pkt 1 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. Dz. U. 2018, 1234) lub wytoczenie powództwa o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję przez innych lokatorów lub właścicieli innego lokalu w tym budynku (art. 13 ust. 1 ww. ustawy).

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze
ul. 1-go Maja 2
56-416 Twardogóra