

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

## §1.

Regulamin porządku domowego obejmuje obowiązki wynajmującego i najemcy wynikające z przepisów:

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16/90 poz. 95).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. 16/94 poz. 93).
3. Ustawa z dnia 2 lipca 1994 roku - o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105/94, poz. 509).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89/94, Poz. 414).
5. Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. Nr 3/80 poz. 6).
6. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 81/91 poz. 351).
7. Ustawa z dnia 24 października 1974 roku - Prawo wodne (Dz. U. Nr 38/74 poz. 230).

## §2.

Narusza niniejszy regulamin ten, kto narusza ogólnie akceptowane zasady wzajemnego poszanowania, przyjęte w danym środowisku zasady współżycia społecznego czy zasady kultury we wzajemnych kontaktach między ludźmi.

## §3.

USTANAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCE OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO DOTYCZĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI:

1. Dbłości o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców (klatki schodowe, strychy, pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne itp.).
2. Otoczenia budynków znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów podświetlanych numerków porządkowych z nazwą ulicy, numerem budynku i nazwą wynajmującego.
3. Wywieszania w widocznym i dobrze oświetlonym miejscu tablic lub gablot z wykazem zawierającym:
  - a. nazwę, adres wynajmującego;
  - b. spis najemców;
  - c. numery telefonów: Zarządcy, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego (elektrycznego, gazowego, c.o., c.w., wod.-kan., itp.).
4. Współdziałania z przedstawicielami najemców w zakresie ustalonym przez Radę Miejską.
5. Wykonywania obowiązków wynikających z nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w zakresie przez nią ustalonym i stosownie do jej wytycznych.
6. Wyznaczania miejsc: gromadzenia nieczystości stałych, wyposażenia w kontenery i szamba (doły ustępowe) do gromadzenia nieczystości płynnych oraz wywożenia ich do miejsc na ten cel przeznaczonych.
7. Wyznaczania miejsc gospodarczych i zabawowych dla dzieci poprzez instalowanie trzepaków oraz bezpiecznych urządzeń zabawowych i piaskownic i utrzymywania ich w należyтым stanie sanitarnym.
8. Zapewniania należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku najemców jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości.
9. Zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych (głównych przewodów-pionów) oraz usuwania usterek instalacji w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku najemców.
10. Zapobiegania uszkodzeniom bądź zniszczeniom pomieszczeń, instalacji, urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami mrozu, wilgoci itp., dostępem osób postronnych do maszynowni, pomieszczeń kół linowych dźwigów, głównych zaworów gazu, wody, hydroforni, hydrowęzłów i urządzeń burzowych itp.
11. Pielęgnacji zieleńców, kwietników na terenie nieruchomości oraz opieki nad placami gier i zabaw dla dzieci.
12. Egzekwowania przestrzegania przez najemców regulaminu porządku domowego.
13. Przekazywania najemcy lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie zdatnym do użytku i egzekwowania od niego utrzymania go w takim stanie przez cały okres trwania stosunku najmu w zakresie ustalonym poszczególnymi przepisami.

14. Rozliczania wartości elementów wyposażenia technicznego lokalu po opróżnieniu go przez najemcę i wygzekwowania od najemców obowiązków ciężących na nich w zakresie odnowienia lokalu i drobnych napraw.

#### §4.

##### USTANAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCE OBOWIĄZKI NAJEMCÓW:

1. Najemca obowiązany jest należycie konserwować zajmowany przez siebie lokal i pomieszczenia przynależne do lokalu, wykonywać naprawy lokalu oraz jego urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami i umową najmu. Do napraw tych należą:
2. konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa i wymiana ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
  - a. dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wybudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli;
  - b. konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletem wyposażenia, zlewów, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
  - c. usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych;
  - d. naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało zainstalowane na koszt wynajmującego - także jego wymiana, jeżeli w lokalu znajduje się inne sprawnie działające urządzenie ogrzewcze;
  - e. naprawa i wymiana osprzętu zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów;
  - f. naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu;
  - g. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych;
  - h. odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymywanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
    - malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzeń tynków;
    - malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Do napraw, o których mowa w pkt I a-h 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 pkt I jest obowiązany także do niezwłocznego naprawiania szkód powstałych z jego winy. 6) Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany:
  - odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
  - zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionych w pkt 1c, 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.
6. Najemca jest zobowiązany do oznakowania drzwi wejściowych do lokalu numerem porządkowym zgodnym z umową najmu.
7. Najemca lokalu winien stosować się do porządku domowego i liczyć z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.
8. Bez zgody wynajmującego nie wolno najemcy czynić zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
9. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów prawa o najmie lokali mieszkalnych, sanitarnych i przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, oszczędzania wody itp.
10. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach budynku lub lokalach innych najemców (np. zalanie mieszkanie przez pozostawienie otwartego kranu). Koszty napraw szkód ponosi najemca, który tę szkodę spowodował.

11. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o awariach, uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków. W przypadku niepowiadomienia przez najemcę natychmiast właściwej jednostki (gazowni, zarządcy) o awarii urządzeń gazowych lub centralnego ogrzewania znajdujących się w lokalu, najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wyrządzone szkody.
12. Najemca obowiązany jest do udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych celem przeprowadzenia w lokalu remontów, do których wykonania zobowiązany jest wynajmujący.
13. Najemca obowiązany jest do udostępnienia lokalu w godz. od 7.00 do 20.00 wynajmującemu (bądź zarządcy) w związku z wykonywanymi przez niego czynnościami służbowymi dotyczącymi tego lokalu (wynajmujący lub zarządca może wykonywać te czynności tylko w obecności najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkałych).
14. Najemca obowiązany jest powiadomić wynajmującego o zamierzonym opróżnieniu lokalu co najmniej na trzy dni naprzód celem spisania protokołu przejęcia lokalu.
15. Najemcy lokali użytkowych mają obowiązek usuwania nieczystości (w okresie zimowym śniegu) i utrzymania porządku także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu, a w szczególności przed wejściem do lokali i na ich zaplecza, na powierzchni ustalonej z wynajmującym.

## **§5.**

USTALA SIĘ NASTĘPUJĄCE PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE POMIESZCZEŃ PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO UŻYTKU MIESZKAŃCÓW ORAZ PRZYNALEŻNYCH DO LOKALI:

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 7.00 do 20.00 w kolejności ustalonej w porozumieniu z innymi najemcami lub przez zarządcę.
2. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń powstałych z winy najemcy pokrywa najemca. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
3. Klucz do pralni powinien znajdować się w miejscu uzgodnionym z najemcami i dostępnym w każdej porze dnia.
4. Po ukończeniu prania najemca korzystający z pralni jest obowiązany sprzątnąć pomieszczenie pralni, a klucze od pralni oddać w miejsce uprzednio uzgodnione.
5. Do korzystania z suszarni bielizny (strychu) mają odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące korzystania z pralni domowej.
6. Suszarnia (strych) służy wyłącznie do bielizny i nie wolno przechowywać tam żadnych przedmiotów.
7. W domach, w których nie ma suszarni (strychu) zarządca powinien w miarę możliwości udostępnić najemcom korzystanie z innego pomieszczenia do suszenia bielizny. W tych przypadkach zarządca może również zezwolić na suszenie bielizny na podwórzu.
8. Suszenie bielizny i odzieży na balkonach i w oknach wychodzących na ulicę jest niedopuszczalne.
9. Przy korzystaniu z piwnicy (komórki) najemca jest obowiązany przestrzegać przepisy obowiązujące w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach (komórkach) materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz palenie papierosów i używanie otwartego ognia (światła).
10. Najemcy nie mogą przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów.
11. Najemca, któremu przywieziono opał obowiązany jest natychmiast po zniesieniu do piwnicy (komórki) oczyścić miejsce, które zostało zanieczyszczone tym materiałem.
12. Najemcy obowiązani są nie zanieczyszczać urządzeń technicznych znajdujących się w piwnicach przynależnych do lokali (np. wodomierze, główne zawory wodociągowe, wyciory kominowe itp.). Dostęp do tych urządzeń powinien być udostępniony przez najemcę osobie upoważnionej przez zarządcę lub pracownikom przedsiębiorstw (zakładów) wodociągowych, gazowni itp.

## **§6.**

USTANAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCE PRZEPISY PORZĄDKOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI:

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od 22.00 do 6.00. W godzinach tych w szczególności należy:
  - a. ściszać odbiorniki radiowe i telewizyjne,
  - b. zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu itp.

2. Najemcy mogą korzystać z urządzeń technicznych w budynkach jak np. z dźwigu oraz pralni i suszarni w warunkach określonych obowiązującymi przepisami, umową najmu oraz niniejszymi przepisami porządkowymi.
3. Nadmierne obciążenie dźwigu jest niedopuszczalne. W szczególności najemcy nie mogą przewozić w dźwigu przedmiotów przekraczających ciężar nośności dźwigu (np. mebli).
4. Trzepanie dywanów, odzieży, pościeli itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych w czasie od godz. 7.00 do 20.00 z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
5. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wyrzucać do zbiorników lub zsyków specjalnie do tego celu przeznaczonych w taki sposób, aby nie zanieczyszczać zbiorników (zsyków). O ile na terenie danej nieruchomości znajdują się specjalne zbiorniki przeznaczone na odpadki użytkowe - odpadki te należy wrzucać do tych zbiorników zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować uszkodzenia podłogi w mieszkaniu lub posadzki na klatkach schodowych (np. rąbanie drewna, łupanie węgla) jest niedopuszczalne. Czynności te mogą być wykonywane w miejscach wskazanych przez zarządcę.
7. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku najemców (klatki schodowe, podwórze itp.), np. przez czyszczenie obuwia i trzepanie odzieży na klatkach schodowych.
8. Instalowanie na dachu anten telewizyjnych i radiowych jest dozwolone wyłącznie za zgodą zarządcy. W przypadku uszkodzenia głowic kominowych i dachu w czasie instalowania anteny, koszty naprawy obciążają użytkownika aparatu radiowego lub telewizyjnego.
9. Prowadzenie hodowli zwierząt w domach mieszkalnych i ich otoczeniu jest niedozwolone.
10. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku (klatka schodowa, strych, piwnica) oraz otoczenia budynku przez psy lub koty lub inne zwierzęta, właściciele tych zwierząt zobowiązani są do uprzątnięcia nieczystości. Poza teren lokalu psy powinny być wyprowadzane na smyczy, a psy obronne i agresywne także w kagańcach.
11. Zabrania się przechowywania na balkonach (tarasach itp.) przedmiotów szpecących wygląd domu.
12. Najemcy zobowiązani są do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do ich lokali.
13. Nie jest dopuszczalne umieszczanie przez najemców w miejscach wspólnego użytkowania (np. bramach, klatkach schodowych, podwórzach, strychach itp.) żadnych przedmiotów.
14. Parkowanie pojazdów zmechanizowanych i samochodowych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez zarządcę, po uzgodnieniu z Radą Osiedla, pod warunkiem, że parkowanie tych pojazdów nie utrudnia komunikacji lub nie zagraża bezpieczeństwu oraz nie zakłóca spokoju najemcom.,
15. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien i na balkonach powinny być zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno się odbywać w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra i na ulicę.
16. Dzierżawcy i użytkownicy ogrodów przydomowych obowiązani są utrzymywać dzierżawione (użytkowane) ogrody w należyłym stanie:
  - uprawiać prawidłowo dzierżawione tereny zgodnie z zaleceniami właściciela,
  - na drzewach i krzewach dokonywać zabiegów agrotechnicznych (przecinanie, opryskiwanie itp.),
  - w okresie dzierżawy (użytkowania) należy likwidować chwasty i szkodniki,
  - wywozić gałęzie-odpady.

#### **§7.**

Winni wykroczeń przeciw postanowieniom niniejszego Regulaminu pociągnięci będą do odpowiedzialności zgodnie z przepisami prawa.

#### **§8.**

1. Przepisy powyższe dotyczą wszystkich najemców oraz odpowiednio właścicieli mieszkań i wynajmujących w obrębie miasta Wrocławia, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Za straty wynikłe z czynów niedozwolonych popełnionych przez dzieci, zarządzający dochodzić może odszkodowania od rodziców w drodze postępowania cywilnego.

### **W § 6 wprowadza się pkt 17 o brzmieniu:**

"Zabrania się palenia tytoniu w windach i na klatkach schodowych budynków mieszkalnych"