

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

**Obowiązujący w zasobie administrowanym przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy**

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy prawne:

- 1. Kodeks Cywilny.**
- 2. Ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 poz. 150),**
- 3. Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.)**
- 4. Ustawę z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.)**
- 5. Ustawa z dnia 26 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 1356 z późn. zm.)**
- 6. Ustawa z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)**
- 7. Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 nr 109 poz. 719).**
- 8. Uchwała Nr XIV/292/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2015r. w sprawie uchwalenia regulaminu czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy**

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie godnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Wynajmującego oraz Najemcy.
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu 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 Wynajmującego:
 - 1) wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z nich, a które należą do wyposażenia lokalu (w zakresie nieobciążającym Najemcy) lub budynku,
 - 2) wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona uprawnieni są do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Kontrolą powinny być objęte elementy budynku wymienione w art. 62 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.
 - 3) Do Wynajmującego należy w szczególności:
 - a) utrzymanie w należytym stanie pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
 - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów

wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym Najemcy,

d) zapewnienie wyposażenia budynków stosownie do zasad ochrony przeciwpożarowej w sprzęt przeciwpożarowy, instrukcję oraz wykaz telefonów.

2. Obowiązki Najemcy:

- 1) Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym określonych w przepisach ustawy Prawo budowlane,
- 2) Najemca jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 3) Najemca lub osoby przebywające na terenie nieruchomości są zobowiązani do użytkowania ogólnodostępnych urządzeń technicznych (w tym: schodolazów, wind dla niepełnosprawnych) i wyposażenia terenu zgodnie z ich przeznaczeniem przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa.
- 4) Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeń sanitarnych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiany zużytych elementów,
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - j) ponadstandardowych elementów instalacji domofonowej.
- 5) Poza naprawami, o których mowa wyżej, Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
- 6) W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
- 7) Wszelkie zmiany instalacji w lokalu szczególnie instalacji wentylacyjnej i spalinowej wymagają pisemnej zgody Wynajmującego zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. nr 74 poz. 836)
- 8) Najemca powinien udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego i doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- b) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających Najemcę.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMU I OTOCZENIA

1. Obowiązki Wynajmującego:

Wynajmujący poprzez dozorcę lub firmę sprzątającą obowiązany jest dbać o stan sanitarno-porządkowy budynku oraz o jego otoczenie, wykonując poniższe czynności:

- 1) zamiatanie korytarzy piwnicznych, klatek schodowych i strychów,
- 2) w okresie zimy systematyczne usuwanie śniegu z chodników przybłokowych i posypywanie ich piaskiem na wypadek gołoledzi,
- 3) sprzątanie i właściwe utrzymanie terenów zielonych wokół budynku,
- 4) wyposażenie nieruchomości w pojemniki do składowania odpadów,
- 5) usuwanie nieczystości z powierzchni nieruchomości (podwórzy, przejść, bram i trawników),
- 6) zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego,
- 7) przestrzeganie zasad utrzymania czystości, które normuje Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (załącznik do Uchwały Nr XIV292/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2015r).

2. Obowiązki Najemcy:

- 1) Najemca obowiązany jest przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach w pralniach oraz na podwórzu,
- 2) zabrania się wrzucać do kanalizacji przedmiotów mogących zatamować przepływ,
- 3) śmieci i odpadki należy składać w zbiornikach i śmietnikach ustawionych przy budynkach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, sprawca obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenia,
- 4) zabrania się niszczenia drzew, krzewów i trawy na zieleńcach oraz ogrodach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 5) zabrania się trzepania odzieży, pościeli itp. w oknach lub na balkonach oraz klatkach schodowych,
- 6) zabrania się zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach wspólnych oraz prowadzenia w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO

1. W razie pożaru należy natychmiast powiadomić telefonicznie Straż Pożarną i najbliższy Komisariat Policji. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
2. Zabrania się przechowywania materiałów niebezpiecznych pożarowo, łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, gazu w butlach na strychach, w piwnicach i innych przedmiotów stanowiących zagrożenie dla mieszkańców budynku jak również blokowania przejść w tzw. ciągach komunikacyjnych, na klatkach schodowych, przejść na strychach i korytarzach piwnicznych.
3. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, strychach, w garażach i piwnicach.
4. Zabrania się napraw we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz manipulowania przy instalacji elektrycznej.
5. Zabrania się używania otwartego ognia na terenie nieruchomości (palenie ognisk, grilla itp.).
6. Prowadzenie prac pożarowo niebezpiecznych (spawania, cięcia, lutowania z użyciem palników gazowych lub acetylenowo-tlenowych, spawarek elektrycznych, urządzeń

tnących wytwarzających snopy iskier) jest dozwolone wyłącznie za zgodą zarządcy nieruchomości.

7. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach lub innych pomieszczeniach i powierzchniach wspólnych materiałów i urządzeń zagrażających bezpieczeństwu bądź uciążliwych dla mieszkańców.
8. Zabrania się zastawiania dróg pożarowo-technicznych.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKU

1. Dzieci, w miarę możliwości, powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych (place zabaw). Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic lub na strychach.
2. Osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do zachowania ciszy nocnej w godzinach nocnych tj. od 22:00 do 6:00.
3. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na terenie posesji (art. 14 ust. 6 Ustawa o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. tj. z 2012r. poz. 1356 z późn. zm.).
4. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, podwórze, trawniki, parkingi itp.) będą przez użytkowników utrzymywane w czystości. Niedozwolone jest wykonywanie czynności mogących spowodować trwałe zniszczenie lub zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku.
5. Mieszkańcy zobowiązani są do racjonalnego korzystania z mediów (np.: woda, energia elektryczna zużywana do oświetlenia: klatek schodowych, piwnic, garaży podziemnych i strychów).
6. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.

VI. PRZEPISY RÓŻNE

1. Instalowanie na dachach i ścianach zewnętrznych budynku anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych jest dozwolone za zgodą ZGN w Dzielnicy Włochy.
2. Dozwolone jest posiadanie przez Najemców psów, kotów oraz innych zwierząt domowych. Posiadanie tych zwierząt nie może powodować zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju.
3. Właściciele psów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych oraz do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości służącej wszystkim mieszkańcom.
4. Za wszystkie szkody wyrządzone przez psy, koty oraz inne zwierzęta domowe odpowiedzialność ponoszą ich właściciele.
5. Niedopuszczalne jest wyprowadzanie psów bez smyczy oraz wypuszczanie ich z mieszkań bez obecności właściciela.
6. Wszelkie pojazdy winny być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudniać poruszanie się pojazdom specjalnym (straży pożarnej i pogotowia ratunkowego) jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu przez Straż Miejską na parking strzeżony na koszt właściciela pojazdu lub jego użytkownika.
7. Zabronione jest mycie pojazdów na terenie części wspólnej nieruchomości.
8. Zarządca nieruchomości nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie

jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych w częściach wspólnych nieruchomości.

9. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do niniejszego Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają stosownie do odrębnych przepisów prawa rodzice lub ich opiekunowie.
10. W stosunku do Najemców uporczywie i złośliwie przekraczających postanowienia niniejszego regulaminu, Wynajmujący może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub wydawać decyzje o cofnięciu uprawnień do zajmowanego lokalu na podstawie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów itd.
11. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek nasadzeń zieleni, wygrodzeń na terenie posesji bez pisemnej zgody wynajmującego.
12. Zabrania się przechowywania wszelkich przedmiotów na strychach, klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych.
13. Zabrania się suszenia bielizny w częściach wspólnych budynku chyba że pomieszczenie stanowi suszarnię.