

**ZARZĄDZENIE Nr 73/2019
WÓJTA GMINY DOBRCZ
z dnia 20 września 2019r.**

w sprawie: ustanowienia Regulaminu porządku domowego obowiązującego najemców (mieszkańców) budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrcz

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt.3 ustawy dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019, poz.506 z póź.zm.) zarządza co następuje:

- §1. Uchwala się Regulamin porządku domowego obowiązujący Najemców (mieszkańców) budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dobrcz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
- §2. Przekazanie Regulaminu porządku domowego mieszkańcom lokali socjalnych i komunalnych powierza się Referatowi Nieruchomości, Planowania Przestrzennego, Inwestycji i Środowiska Urzędu Gminy Dobrcz.
- §3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Andrzej Berdych
WÓJT GMINY DOBRCZ



REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO OBOWIĄZUJĄCY NAJEMCÓW (MIESZKAŃCÓW) BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH W GMINIE DOBR CZ

I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia komunalnego stanowiącego własność Gminy Dobrcz, a w szczególności zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich lokalach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością Gminy Dobrcz.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązane są osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i właściciele lokali, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy mieszkań lub lokali użytkowych - zwani dalej „mieszkańcami”.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów położonych przy lokalach mieszkalnych należących do Gminy Dobrcz.

§ 2

1. Najemcy (mieszkańcy) ponoszą odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu.
2. Najemcy (mieszkańcy) i właściciele lokalu ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 1 postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II Obowiązki Najemców

§ 3

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku na wspólnych klatkach schodowych, wspólnych wejściach do budynku, wspólnych dojściach do budynku, zewnętrznych ciągach komunikacji pieszej, parkingach (miejscach postojowych) wykonywane są przez Najemców.
2. Do szczególnych obowiązków Najemców należy:
 - a) bezwzględny obowiązek zachowania instalacji wentylacyjnej z zakazem jej zasłaniania, zamykania itp. oraz konieczność codziennego wietrzenia lokali mieszkalnych poprzez otwieranie okien w ciągu całego roku, w celu zapobiegania zagrzybienia i zawilgocenia mieszkania. Usunięcie zagrzybienia i zawilgocenia powstałego w wyniku nie zachowania w/w zasad, pozostaje po stronie Najemcy,
 - b) przekazane Najemcom (mieszkańcom) lokale, miejsca postojowe oraz tereny zielone mogą być używane przez nich wyłącznie na cele określone w umowie,
 - c) mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - d) mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Urzędu Gminy w Dobrczu lub innym upoważnionym przez Urząd Gminy osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów budynków komunalnych i socjalnych, ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Najemcy

(mieszkańcy) obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.

III Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych

§ 4

1. Balkony i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane przez Najemców (mieszkańców) w czystości.
2. Zabrania się na balkonach:
 - a) trzymania zwierząt,
 - b) dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach,
 - c) korzystania z grilla,
 - d) trzepania rzeczy-również przez okna i na klatkach schodowych,
 - e) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek-również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody.
3. Posadzki balkonów należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
4. Suszenie prania na balkonach i tarasach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
5. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 5

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, komórki lokatorskie itp. pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach i komórkach lokatorskich:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej w tym zmiany sposobu użytkowania na mieszkalny,
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt,
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Gminy Dobrcz.
3. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich komórkach lokatorskich oraz udostępniać w razie konieczności komórki osobom upoważnionym przez Gminę Dobrcz.

IV Utrzymywanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 6

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców, a w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) zaniechać głośnych gier i zabaw,
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócających spokoju sąsiadów.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV,
 - b) krzyki i głośne zachowanie,

- c) trzymanie na balkonach i w domu ujadających psów,
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań,
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.

§ 7

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych - w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2019 poz.122,1123) - o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
- a) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt,
 - d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji,
 - e) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych,
 - f) **niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.**

§ 8

1. Ruch i parkowanie pojazdów jest dozwolony w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji, ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych, ścieżkach rowerowych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywać napraw i mycia pojazdów na terenie parkingów.
4. Zabrania się parkowania pojazdów z wyciekami oleju i paliw na terenach parkingów.
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.

§ 9

1. Najemcy (mieszkańcy) obowiązani są do:
- a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, holach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw,
 - b) zamykania drzwi do klatek schodowych i bram wjazdowych do nieruchomości, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, gaszenia światła w piwnicach,
 - c) wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniowiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na odpady. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt Najemcy (mieszkańca) przez przedsiębiorstwo odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości.

§ 10

1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, holach, piwnicach itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:

- a) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
- b) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
- c) gromadzenie się osób w szczególności zakłócające spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.

2. Zabronione jest:

- a) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
- b) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
- c) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami,
- d) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Gminy Dobrcz,
- e) mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody Gminy Dobrcz.

V Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji

§ 11

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Urzędu Gminy Dobrcz albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego.

2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu - po czym zawiadomić pogotowie gazowe i właściciela budynku tj. Gminę Dobrcz (w godzinach pracy Urzędu) bądź inne upoważnione osoby.

3. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, najbliższy Komisarjat Policji i przedstawiciela budynku tj. Gminę Dobrcz. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.

4. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach:

- a) materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
- b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi,
- c) środków żrących i cuchnących.

5. Nie wolno:

- a) zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holi oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
- b) zamykać i blokować drzwi ewakuacyjne na klatkach schodowych.

6. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.

7. 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 spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić właściciela budynku tj. Gminę Dobrcz lub upoważnione do tego osoby.

8. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody właściciela budynku tj. Gminy Dobrcz jest zabronione.

VI Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 12

1. Okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za zgodą Gminy Dobrcz.
2. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, podłączenia kominków do przewodów kominowych oraz wymianą okien wymagają zgody Urzędu Gminy Dobrcz.
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem).
4. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia od Urzędu Gminy Dobrcz. W przypadku nie dostosowania się do powyższego Gmina Dobrcz na koszt winnego mieszkańca przywróci właściwy stan techniczny.
5. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Urzędu Gminy Dobrcz.
6. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i innej) oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Urzędu Gminy Dobrcz.
7. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

VII Informowanie Gminy Dobrcz

§ 13

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Urzędu Gminy Dobrcz o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu. Ponadto ciąży na nim obowiązek zameldowania osób uprawnionych do przebywania w przydzielonym mieszkaniu.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, lokator powinien zawiadomić Urząd Gminy Dobrcz, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

VIII Postanowienia końcowe

§ 14

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Gminy Dobrcz może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Gminy Dobrcz, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.