

Załącznik nr 1
do Zarządzenia Nr 00050.150.2015
Prezydenta Miasta Gniezna
z dnia 04 listopada 2015 roku



**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
OBOWIĄZUJĄCEGO LOKATORÓW
LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH,
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GNIEZNA.**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę i utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobie mieszkaniowym Miasta Gniezna – zwanym dalej „Wynajmującym”.
2. Ilekroć w regulaminie mowa jest o:
 - a) „Lokatorze”, rozumie się przez to osobę korzystającą z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.
 - b) „Zarządcy”, rozumie się przez to przedsiębiorcę, która administruje zasobem komunalnym Miasta Gniezna na podstawie stosownej umowy o zarządzanie.
 - c) „Nieruchomości”, rozumie się przez to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 §1 Kodeksu cywilnego).
 - d) „Lokalu”, rozumie się przez to lokal mieszkalny lub socjalny służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
3. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Miasta Gniezna.
4. Do przestrzegania regulaminu obowiązani są lokatorzy lokali, osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, osoby bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy lokali użytkowych.

§ 2

1. Lokator lokalu należącego do zasobu komunalnego Miasta Gniezna ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal oddał w używanie.
2. 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 (art. 426, art. 427 Kodeksu cywilnego).

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyłym stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali.

§ 3

1. Obowiązki Zarządcy.

- a) Zarządca zobowiązany jest do przyjmowania lokatorów zasobu komunalnego, w sprawach skarg, wniosków i interwencji.
- b) Zarządca zobowiązany jest do dostarczania lokatorom zasobu komunalnego, dokumentów podpisanych przez Wynajmującego a w szczególności: umów, aneksów, zawiadomień o zmianie opłat za korzystanie z zasobu komunalnego.
- c) Zarządca zobowiązany jest dbać o stan techniczny budynków poprzez:
 - zapewnienie ciągłej sprawności technicznej i użytkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia przed powstaniem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz przed pogorszeniem wyglądu estetycznego,
 - przyjmowanie od najemców lokali, zgłoszeń dotyczących uszkodzeń elementów obiektów oraz udzielania informacji o terminie ich usunięcia,
 - prowadzenie księzek obiektów budowlanych,
 - przeprowadzenie co najmniej raz w roku kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
 - przeprowadzenie raz na 5 lat okresowej kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku oraz jego otoczenia. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i odgromowej w zakresie stanu sprawności połączeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji,
 - przygotowanie i nadzór nad przygotowaniem obiektów i urządzeń do sezonu zimowego,
 - czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń w budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usuwanie.
 - przejmowanie i zdawanie lokali.
 - nadzór nad przestrzeganiem niniejszego regulaminu przez lokatorów.

2. Obowiązki Wynajmującego.

Obowiązki Wynajmującego określają przepisy art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

3. Obowiązki lokatorów.

- a) lokator jest zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym oraz przestrzegać niniejszego regulaminu,
- b) lokator winien dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków,

- c) obowiązki najemców lokali w zakresie remontów, napraw i konserwacji wewnątrz lokali określają przepisy art. 6 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- d) o ważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Zarządcę, w przeciwnym razie lokator ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe w jego lokalu lub w lokalach sąsiednich wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń,
- e) w razie awarii lokator zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub Zarządcy w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący lub Zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to straży pożarnej, także przy jej udziale,
- f) lokator jest zobowiązany udostępnić Zarządcy lokal w celu dokonania:
 - okresowej lub doraźnej kontroli stanu i wyposażenia technicznego w mieszkaniu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - okresowego odczytu wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - okresowego odczytu podzielników ciepła CO,
 - zastępczego wykonania przez Zarządcę prac obciążających najemcę,
- g) prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Wynajmującego. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniach jest w szczególności jej, nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców,

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki budynku i otoczenia.

§ 4

1. Najemcy powinni dbać o zachowanie czystości na klatce schodowej oraz dbać o estetyczny jej wygląd.
2. Należy również przestrzegać czystości w korytarzach piwnic i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na podwórzach.
3. Najemcy zobowiązani są użytkować piwnice, komórki lokatorskie itp. pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem.
4. Zabrania się w piwnicach i komórkach lokatorskich, oraz częściach wspólnych nieruchomości:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt,
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania jakichkolwiek prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody bez zgody Wynajmującego.
5. Najemcy zobowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich piwnicach i komórkach lokatorskich oraz udostępnić w razie konieczności te pomieszczenia osobom upoważnionym przez Zarządcę.

6. Do kanalizacji nie wolno odprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ ścieków.
7. Śmieci i inne odpady należy wносить do zbiorników i śmietników do tego celu przeznaczonych wg rodzaju odpadów oraz zamykać pokrywy tych pojemników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadków, lub rozlaniu płynów na klatkach schodowych, lokator zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie.
8. Miasto Gniezno stwarza możliwości selektywnego zbierania: opakowań ze szkła białego i kolorowego, makulatury, opakowań typu PET, baterii oraz przeterminowanych leków, a lokatorzy powinni prowadzić selektywną ich zbiórkę.
9. Trzepanie odzieży, pościeli, dywanów itp. w oknach lub na balkonach i klatkach schodowych jest zabronione. Czynności te winny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8:00 do 20:00.
10. Zabrania się dokonywania samowolnych przeróbek w jakichkolwiek instalacjach (np. elektrycznej, gazowej, wod-kan, itp.).
11. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
12. Zabrania się na balkonach i loggiach:
 - a) trzymania zwierząt,
 - b) dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach,
 - c) korzystania z grilla,
 - d) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody,
13. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
14. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów i loggii - instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad ze względów bezpieczeństwa.
15. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
16. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
17. Na balustradach balkonów, loggii i parapetach okien nie wolno wieszać garderoby, pościeli ani zawieszać suszarek do bielizny.
18. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
19. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
20. Instalowanie anten zewnętrznych (satelitarnych, radiowych, TV, itp.) może być dokonywane przez specjalistyczne firmy wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. Wszelkie uszkodzenia budynku związane z montażem i użytkowaniem anten będą usuwane na koszt najemcy.

IV. Utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości.

§ 5

1. Najemcy zobowiązani 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 22.00 do 6.00. 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 zakłócający spokoju sąsiadów,
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw,
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 na balkonach i loggiach,
 - c) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań,
 - d) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku oraz w garażach,
 - e) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskami rolkami i innymi podobnymi hałaśliwymi urządzeniami,
4. Zabrania się spożywania alkoholu w częściach wspólnych nieruchomości, oraz na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości.
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.
6. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
7. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych.

§ 6

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 856 ze zm.) i Uchwała NR XXVIII/330/2012 Rady Miasta Gniezna z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gniezna – o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz nie zakłóca 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 stosownie do pojętych uchwał Rady Miasta Gniezna,
 - 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.

§ 7

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone wyłącznie 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. Mycie pojazdów samochodowych poza miejscami do tego przeznaczonymi (np. myjnię) jest dozwolone wyłącznie w miejscach:
 - a) na terenie nieruchomości nie służącej do użytku publicznego tylko pod warunkiem, że powstające ścieki odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub gromadzone w sposób umożliwiający usunięcie zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w szczególności ścieki takie nie mogą być odprowadzane bezpośrednio do zbiorników wodnych lub do ziemi,
 - b) na terenach służących do użytku publicznego tylko w miejscach do tego przygotowanych i specjalnie oznaczonych.
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw w garażach oraz na terenach parkingów.

V. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji

§ 8

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji najemcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego za pośrednictwem Zarządcy, albo pogotowia awaryjnego.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i Zarządcę.
3. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia oraz innych niebezpiecznych substancji na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach i halach garażowych jest zabronione .
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, najbliższy komisariat Policji i Wynajmującego za pośrednictwem Zarządcy. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiach):
 - a) materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - c) środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno:
 - a) zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
 - b) zamykać i blokować drzwi ewakuacyjne na klatkach schodowych.
7. Zabrania się lokatorom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu (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 Wynajmującego za pośrednictwem Zarządcy lub upoważnione do tego osoby.
9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody Zarządcy jest zabronione.

VI. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych.

§ 9

1. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą Zarządcy.
2. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, podłączenia kominków do przewodów kominowych oraz wymianą okien wymagają bezwzględnie zgody Wynajmującego.
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. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, i innej) oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Wynajmującego.
5. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
6. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 10

1. W stosunku do lokatorów, którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Wynajmujący może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także może wypowiedzieć umowę najmu lokalu.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym lokatorom na skutek zachowania, zaniechań lub zaniedbań osób wspólnie zamieszkających w lokalu.
3. Lokatorzy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Wynajmującego, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażąco naruszanie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.

VIII. Podstawy prawne.

§ 11

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, ze zm.)
2. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 856 ze zm.)
6. Uchwała Nr XXVIII/330/2012 Rady Miasta Gniezna z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gniezna.
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.).