



Burmistrz Brzegu Dolnego

Zarządzenie Nr 0050.04.2019

z dnia 10 stycznia 2019 roku

w sprawie wprowadzenia Regulaminu Porządku Domowego w mieszkaniowym zasobie Gminy Brzeg Dolny

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2018.994 z późn. zm.)

zarządzam, co następuje:

§ 1

Zatwierdzam Regulamin Porządku Domowego, który obowiązuje najemców i mieszkańców budynków i lokali będących własnością Gminy Brzeg Dolny. Regulamin stanowi załącznik nr 1 do zarządzenia.

§ 2

Najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brzeg Dolny zobowiązuje do przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego.

§ 3

Zarządcy zasobu mieszkaniowego – Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Brzegu Dolnym - powierzam umieszczenie Regulaminu Porządku Domowego w budynkach komunalnych oraz przekazanie najemcom lokali mieszkalnych.

Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Rolnictwa i Zasobów Gminnych.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ

Pawel Brek


Dominik STEFANKO
radca prawny

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

dla budynków i mieszkań komunalnych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.
z siedzibą w Brzegu Dolnym

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1234 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1454 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (tj. Dz. U. z 2018 poz. 2137 z późn. zm.).
4. Rozporządzenie MSWiA z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 nr 109 poz. 719 z późn. zm.).
5. Uchwała Nr XXIII/129/16 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Brzeg Dolny.
6. Uchwała Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przepisy regulaminu obowiązują w równym stopniu wszystkich mieszkańców budynków i lokali stanowiących własność Gminy Brzeg Dolny, a zarządzanych przez ZGK sp. z o.o. z siedzibą w Brzegu Dolnym. Określają obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania, utrzymania wymaganego stanu porządku i czystości oraz spokoju.
2. Najemca lub użytkownik lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień regulaminu, za wszystkie osoby (członków rodziny, domowników, gości itp.).
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) mieszkańcach – należy przez to rozumieć wszystkich Najemców lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brzeg Dolny wraz z osobami wspólnie z nimi zamieszkałymi,
 - b) Zarządcy – należy przez to rozumieć ZGK sp. z o.o. z siedzibą w Brzegu Dolnym;
 - c) Wynajmujący- Gmina Brzeg Dolny

§2

PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, MIESZKAŃ ORAZ URZĄDZEŃ INSTALACJI

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku.
2. Do wynajmującego należy w szczególności:
 - a) utrzymanie w należytych stanach 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.
3. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.

4. Najemca jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
5. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 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, w tym: czyszczenie i uszczelnianie przed sezonem grzewczym oraz czyszczenie i uszczelnianie rury zapiecowej, remont pieca łącznie z wymianą zużytych elementów. **W przypadku, gdy Najemca nie jest w stanie dokonać samodzielnie powyższych czynności, powinien skonsultować się z firmami wykonującymi odpłatnie tego rodzaju prace i wykonać je na swój koszt.**
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku 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 przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
6. Poza naprawami, o których mowa w ust. 5, Najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, Lokator jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić wynajmującego oraz udostępnić lokal, 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.
8. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, Lokator powinien zawiadomić Gminę Brzeg Dolny lub Zarządcę, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

§3

UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI I WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I LOKALI

1. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie w należytych stanie techniczno-eksploatacyjnym i higieniczno-sanitarnym lokali oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
2. Do obowiązków o których mowa w ust. 1 należy w szczególności:
 - a) przestrzeganie wszelkich obowiązków nałożonych na Najemców lokali ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - b) podczas wykonywania prac remontowych w lokalu, używanie wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania znajdujących się w lokalu instalacji lub urządzeń,
 - c) w czasie wykonywania robót remontowych w lokalu, ograniczenie do niezbędnego minimum uciążliwości związanych z realizacją robót dla użytkowników pozostałych lokali,
 - d) użytkowanie instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
 - e) w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń

- w obrębie lokalu, niezwłoczne wstrzymanie ich eksploatacji, jeżeli dalsze ich używanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska, podjęcie właściwych działań zaradczych oraz bezzwłoczne poinformowanie Zarządcy o wystąpieniu zagrożenia,
- f) zabrania się używania butli gazowych w budynkach wyposażonych w instalację gazową z sieci,
 - g) zabrania się używania butli gazowych w budynkach niewyposażonych w instalację gazową, bez wcześniejszej pisemnej zgody Zarządcy,
 - h) eliminowanie możliwości wydzielania się tlenu węgla z urządzeń gazowych i pieców wraz z corocznym przeglądem pieców, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników lokalu, zapewnienie bezpieczeństwa oraz ochrony interesów użytkowników innych lokali, korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich (zalecany montaż czujników czadu oraz dymu),
 - i) zapewnienie ochrony instalacji i urządzeń przed uszkodzeniem,
 - j) utrzymanie szczelności stolarki okiennej i drzwiowej, na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
 - k) bezwzględny obowiązek zachowania instalacji wentylacyjnej z zakazem jej zasłaniania, zamykania itp. oraz konieczność codziennego wietrzenia lokali mieszkalnych poprzez otwieranie okien w ciągu całego roku. Niezastosowanie się do zaleceń powoduje zagrzybienie i zawilgocenie mieszkania. Usunięcie zagrzybienia i zawilgocenia pozostaje po stronie Najemcy,
 - l) przestrzeganie zakazu przechowywania motorów, materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz używania otwartego ognia – na strychach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz balkonach i tarasach budynków. Przestrzeganie zakazów, o których mowa wyżej, dotyczy również palenia papierosów w zamkniętych pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - m) przestrzeganie zakazu rozpalania ognisk, korzystania z rożna i grilla – na strychach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz balkonach, tarasach i terenach bezpośrednio przyległych do budynku,
 - n) przestrzeganie zakazu umieszczania przedmiotów tarasujących przejście na terenie dróg ewakuacyjnych budynku, a także w miejscach mogących utrudnić gaszenie pożaru,
 - o) przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ nieczystości płynnych.
2. Bezwzględnie zakazuje się spalania w kotłach, piecach oraz kominkach paliw stałych złej jakości tj.: niesezonowane drewno, wyroby z przetworzonego drewna impregnowane lub malowane (np. płyty meblowe), węglem brunatnym, węgiel kamienny o uziarnieniu poniżej 3 mm, odpady z tworzyw sztucznych itp. Zarządca ma prawo do kontroli jakości spalanych paliw stałych. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, zostanie wszczęte postępowanie z urzędu.
3. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania, wymagają pisemnej zgody ZGK sp. z o.o. z siedzibą w Brzegu Dolnym.
4. Jakikolwiek zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym (wykonywanie lub rozbiórka ścianek działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat itp.) lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Zarządcy, a w przypadkach określonych przepisami Prawa Budowlanego dodatkowo zgody organu Nadzoru Budowlanego.
5. W terminie uzgodnionym z Zarządcą, użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić lokal w celu:
- a) dokonania okresowego przeglądu zgodnie z Prawem Budowlanym, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez ZGK sp. z o.o. z siedzibą w Brzegu Dolnym prac obciążających użytkownika lokalu,
 - c) wykonania koniecznych robót, jeżeli budynek lub lokal wymaga remontu obciążającego ZGK sp. z o.o. z siedzibą w Brzegu Dolnym, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji. W przypadku braku możliwości uzgodnienia z użytkownikiem lokalu terminu jego

udostępnienia, Zarządca wyznaczy ostateczny termin na piśmie,

- d) w przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynku, wszyscy Najemcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach, środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Zarządcę, w sposób i w terminach ustalonych przez ZGK sp. z o.o. z siedzibą w Brzegu Dolnym.
6. Na żądanie Zarządcy, użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal, w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych, dotyczących zużycia wody oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
7. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach wspólnych i w piwnicach oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej, w tym zmiany sposobu użytkowania na mieszkalny.
8. Zabrania się instalowania jakichkolwiek anten na dachu czy elewacji budynku bez zgody Zarządcy.
9. **Wezwanie pracownika ZGK Sp. z o.o. z siedzibą w Brzegu Dolnym do wykonania prac należących do obowiązków Lokatora, spowoduje obciążenie kosztami wzywającego.**

§4

UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie lokali i części wspólnych nieruchomości w należytym stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, w piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynków.
- Niedozwolone jest:
- a) pisanie, malowanie i drapanie na ścianach zewnętrznych budynku oraz na drzwiach, ścianach i sufitach pomieszczeń wspólnego użytku,
 - b) malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych, stanowiących części wspólne budynków oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządcy,
 - c) zastawianie ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów, klatek, strychów itp.) jakimikolwiek przedmiotami. Niezastosowanie się do tego, może spowodować usunięcie przez Zarządcę tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny,
 - d) urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami wyznaczonymi przez Zarządcę.
3. W szczególności zabronione jest:
- a) wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony,
 - b) wyrzucanie do muszli klozetowych odpadów stałych, a w szczególności kości, szmat, odpadów higienicznych oraz wylewanie klejów, zapraw budowlanych i innych pozostałości po robotach malarskich i budowlanych,
 - c) wyrzucanie odpadków i śmieci w inne miejsca niż śmietniki, pojemniki lub osłony śmietnikowe,
 - d) wystawianie śmieci na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych.
4. W przypadku zanieczyszczenia klatek schodowych nieczystościami ciekłymi lub stałymi, osoba odpowiedzialna za zabrudzenia powinna niezwłocznie posprzątać.
5. Zbędne przedmioty o dużych gabarytach (stare meble, sprzęt AGD, RTV) należy wystawić w wyznaczonych do tego miejscach i terminach ustalonych przez firmę wywożącą odpady.
6. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt i w zakresie użytkownika lokalu.
7. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych, w dni powszednie w godzinach 8⁰⁰-20⁰⁰. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli, odzieży itp. z balkonów, okien i w częściach wspólnych budynku.
8. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacją budynku, balkony i okna niższych kondygnacji.
9. Skrzynki i doniczki na kwiaty w oknach, na balkonach i tarasach powinny być umieszczone w sposób należyście zabezpieczający je przed wypadnięciem, a w okresie zimowym na bieżąco powinien być z nich usuwany śnieg i lód.
10. Zabrania się rąbania drewna, łupania węgla w pomieszczeniach mieszkalnych, na klatkach schodowych oraz w piwnicach.
11. Suszenie prania powinno odbywać się w przeznaczonych na ten cel pomieszczeniach. Zabrania się wywieszania prania, z którego ścieka woda.
12. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.

§5

ZASADY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w budynkach i na terenach nieruchomości, obowiązani są do zachowania się w sposób niezakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na niewłaściwe zachowanie dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci, wszelką odpowiedzialność ponoszą ich rodzice i opiekunowie.
3. W godzinach 22⁰⁰-6⁰⁰ wszystkich użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej. Użytkownik lokalu powinien powstrzymać się od działań, które zakłóciłyby korzystanie z lokali sąsiednich. Dotyczy to m.in. awantur, głośnego słuchania muzyki.
4. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych, palenia wyrobów tytoniowych i używania innych środków odurzających we wszystkich częściach wspólnych nieruchomości, w tym placach zabaw i zieleńcach.
5. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
6. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić właściwą opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta na terenie całej nieruchomości, jak również naprawiać wyrządzone przez nie szkody.
7. Osoby posiadające psa są obowiązane:
 - a) wyprowadzać psa na smyczy, a psy agresywne także w kagańcu. Zabrania się wpuszczania zwierząt na teren placu zabaw i do piaskownic, a także przetrzymywania zwierząt na balkonach podczas nieobecności użytkowników lokali oraz w godzinach nocnych,
 - b) szczepić psa przeciw wściekliznie w terminach ustalonych przepisami.
8. Niedozwolone jest karmienie ptaków w budynkach, na balkonach i parapetach okiennych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.

§6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Uwagi, skargi i wnioski użytkowników lokali powinny być zgłaszane do Właściciela – Gminy Brzeg Dolny i Zarządcy – ZGK Sp. z o.o.
2. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w stosunku do lokatora, który używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali to: **Gmina Brzeg Dolny, jako właściciel "nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wypowie stosunek prawny" – umowę najmu oraz rozpocznie procedurę eksmisji z lokalu.**
3. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1234 z późn. zm.) w stosunku do lokatora, który wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, to inny lokator lub właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd tytułu prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie opuszczenia lokalu.
4. Zgodnie z art. 25 d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1234 z późn. zm.) lokator, któremu sąd nakazał opróżnienie lokalu z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, może być pozbawiony uprawnienia do innego lokalu (w tym socjalnego) oraz prawa do tymczasowego pomieszczenia z tytułu eksmisji.

Regulamin został zatwierdzony Zarządzeniem Nr 0050.04.2019 Burmistrza Brzegu Dolnego z dnia 10 stycznia 2019 r.