

**Zarządzenie Nr 823/268/09**  
**Prezydenta Miasta Piły**  
**z dnia 14 grudnia 2009 r.**

**W sprawie: wprowadzenia regulaminu domowego w zasobach mieszkaniowych będących własnością Gminy Piła, a zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.**

Na podstawie art. 30 ust 1 ust.1, 30 ust 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) zarządzam co następuje:

§ 1

Z dniem 01.01.2010 roku wprowadza się regulamin domowy w zasobach mieszkaniowych będących własnością Gminy Piła, a zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile w brzmieniu załącznika do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr 9/95 Zarządu Miejskiego w Pile z dnia 23 stycznia 1995 roku w sprawie ustalenia regulaminu domowego.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2010 roku.

# **REGULAMIN DOMOWY**

## **Rozdział 1.**

### **PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 1**

Przepisy Regulaminu domowego określają obowiązki i prawa najemców lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Piła, a zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.

#### **§ 2**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców budynku.

## **Rozdział 2.**

### **OBOWIĄZKI ZARZĄDCY BUDYNKU**

#### **§ 3**

1. Utrzymanie w należytych stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia.
2. Bieżąca konserwacja nieruchomości, a w szczególności:
  - a) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów osobowych, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku,
  - b) usuwanie awarii oraz skutków awarii w budynku.
3. Zapewnienie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i gazu oraz odprowadzenie ścieków.
4. Dokonanie oceny stanu technicznego lokalu oraz ustalenie stopnia zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu w obecności najemcy przy przekazywaniu mu lokalu będącego własnością Gminy Piła.

#### **§ 4**

Windykacja należności z tytułu czynszu oraz innych świadczeń – rozliczanych za pośrednictwem Zarządcy – zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 3.**

### **PODSTAWOWE OBOWIĄZKI NAJEMCY**

#### **§ 5**

Najemca obowiązany jest utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Ponadto obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku

przeznaczone do wspólnego korzystania jak: windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypowe i inne pomieszczenia gospodarcze oraz terenu do niego przynależnego.

#### § 6

Na najemcy ciąży obowiązek natychmiastowego udostępnienia lokalu Zarządcy w razie gdy powstała awaria wywołująca szkodę lub grożąca powstaniem szkody, a usunięcie awarii wymaga wykonania robót w danym lokalu. W takim przypadku w razie nieobecności lokatora lub odmowy udostępnienia lokalu, Zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Zarządca jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.

#### § 7

Bez zgody Zarządcy najemca nie może dokonać w lokalu zmian sprzecznych z umową najmu.

Wprowadzenie ulepszeń jest możliwe tylko za zgodą Zarządcy udzieloną na pisemny wniosek najemcy. W przypadkach zwiększonego zakresu remontu wymaga to zawarcia odrębnej pisemnej umowy, w której strony określają zakres tych ulepszeń i sposób rozliczenia. Wykonywane roboty nie mogą naruszać przepisów Prawa Budowlanego.

#### § 8

Po zakończeniu najmu, najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. W przypadku nie odnowienia lokalu Zarządca dokona zastępczo odnowienia, a kosztami obciąży najemcę.

#### § 9

W razie uporczywego i złośliwego przekraczania przez najemcę postanowień niniejszego „regulaminu domowego”, Zarządca może wystąpić do sądu o eksmisję.

### **Rozdział 4.**

## **SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZKI I PRAWA NAJEMCÓW**

#### § 10

1. Najemca obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i pomieszczeń przynależnych (garaże, piwnice, komórki itp.) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mających wpływ na stan techniczny budynku.
2. W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez najemcę i po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonym mu do tego Zarządcę budynku, Zarządca ma prawo przeprowadzić naprawy na jego koszt.

## § 11

Najemca obowiązany jest do odnawiania mieszkania przynajmniej co 3-4 lata.

Odnowienie mieszkania polega na:

- a) malowaniu sufitów i ścian mieszkania wraz z usunięciem uszkodzeń tynku,
- b) malowaniu olejnym: drzwi i okien od wewnętrznej strony mieszkania, ścian i podłóg, grzejników, rur, i innych urządzeń.

## § 12

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach tj. wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub wanien, instalowanie indywidualnych anten na dachu – mogą być wykonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządcy budynku.
2. W przypadku wykonywania modernizacji lub remontu lokalu należy uzgodnić z Zarządcą miejsce składowania gruzu oraz zapewnić jego systematyczne wywożenie (na własny koszt).

## § 13

Wszystkie przedmioty, aparaty i urządzenia stanowiące składowe części ulepszenia mieszkania, dokonywanego przez najemcę mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania, z jednoczesnym przywróceniem stanu poprzedniego.

## § 14

1. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się na klatkach schodowych i w węzłach cieplnych. Osoby nie przestrzegające tego zakazu w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast odciąć dopływ gazu do niesprawnego urządzenia poprzez zamknięcie odpowiednich kurków gazowych, po czym powiadomić Zarządcę budynku i Pogotowie Techniczne.

## § 15

1. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów światła ani żadnych urządzeń elektrycznych.
2. Celem zapobieżenia marnotrawstwa energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach i korytarzach zapalonych świateł.

## § 16

Na okres zimy najemcy powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz dokonać zabezpieczenia okienek piwnicznych.

## § 17

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji lokalu należy niezwłocznie powiadomić Zarządcę budynku, w przeciwnym wypadku najemca ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody.

2. Śmieci i odpadki należy wnosić do zbiorników lub śmietników zainstalowanych przez Zarządcę. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów najemca obowiązany jest do uprzątnięcia zanieczyszczonego miejsca.
3. Najemca, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno) winien natychmiast po zniesieniu opału oczyścić zanieczyszczony teren.

#### § 18

1. Urządzenia sanitarne w lokalach winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.
2. Zawory wodociągowe winny być zawsze dokręcone dla zabezpieczenia przed zalaniem lokali. Zobowiązuje się do zachowania szczególnej uwagi w przypadkach przerw w dostawie wody.
3. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowej popiołu, śmieci, kości, szmat, obierzyn oraz środków higieniczno – opatrunkowych itp.

#### § 19

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 7.00 do 20.00. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
2. Dla zapewnienia w pełni wypoczynku mieszkańcom zabrania się trzepania dywanów, chodników itp. w dni ustawowo wolne od pracy (niedziele i święta).
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację budynku i nie zabrudzały niżej położonych okien i balkonów, a nadto przechodniów.

### **Rozdział 5.**

#### **PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA P.POŻ.**

#### § 20

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną i najbliższy posterunek Policji oraz Zarządcę budynku wskazując dokładnie miejsce pożaru.
2. Zabrania się zastawiania korytarzy, piwnic, klatek schodowych i przejść na poddaszach meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację wewnątrz budynku.
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach, na strychach i poddaszach budynków materiałów łatwopalnych i żrących.
4. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartych źródeł ognia (takich jak lampy naftowe, świece itp.) na klatkach schodowych, w piwnicach i na strychach.

## Rozdział 6.

### PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW DOMU (OSIEDLA)

#### § 21

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie wzajemne spokoju.
2. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić na terenie placu zabaw do godzin wczesno – wieczornych. Należy przestrzegać, aby zabawy dzieci nie odbywały się obok śmietnika, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się nieletnich dzieci takich jak brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji na placach zabaw i w budynkach oraz niszczenie zieleńców – odpowiedzialni są rodzice.
3. Odbiorników radiowych i telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno.
4. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza.
5. Samochody i motocykle należy parkować w miejscu nie utrudniającym mieszkańcom i innym użytkownikom dróg swobodne dojście lub wjazd na teren posesji. Postój i garażowanie samochodów na drogach dojazdowych do śmietników, zapleczy sklepów, na drogach wewnątrzosiedlowych przy budynkach oraz na trawnikach jest zabroniony.

#### § 22

1. Właściciele psów i kotów zobowiązani są do dbania o ich należyty stan zdrowotny, przestrzegania wymogów sanitarno – porządkowych oraz zwracania uwagi na to by nie zakłócały one spokoju innych mieszkańców budynku (osiedla).
2. Niedozwolone jest trzymanie jakiegokolwiek zwierząt lub ptactwa w piwnicach, na strychach oraz w innych pomieszczeniach użytkowych (gospodarczych) przynależnych do mieszkania.
3. Psy domowe należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo innych mieszkańców domu oraz szkody jakie psy wyrządzają w zieleni, kwiatkach i krzewach. Spuszczanie ich ze smyczy jest zabronione.

#### § 23

Nie wolno rąbać w mieszkaniach drewna lub węgla. Czynność ta może być dokonywana na zewnątrz budynku lub w piwnicy ale tylko w przypadku braku możliwości wykonywania tych czynności na zewnątrz.

#### § 24

W każdym przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić Zarządcę budynku oraz najbliższą stację Sanitarno - Epidemiologiczną.

## Rozdział 7.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 25

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
2. okien i drzwi;
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
4. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
6. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

#### § 26

Nie stosowanie się do niniejszego regulaminu może spowodować wypowiedzenie najmu w sposób następujący:

Nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemca:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal:
  - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
  - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
2. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkownika lokal lub jego część bez zgody wynajmującego.
4. Używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## § 27

Niniejszy regulamin zostały opracowany z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i przyjęty Zarządzeniem Nr 823/268/09 Prezydenta Miasta Piły z dnia 14 grudnia roku.