

REGULAMIN UTRZYMANIA PORZĄDKU DOMOWEGO W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH  
GMINY KOBIOR

Opracowany na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r ( Dz. U. z 2021 poz. 11,1243) , ustawy z dnia 12.03.2004r. o pomocy społecznej (Dz. U 2020 1876), Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów ( Dz. U z 2010r. nr 109 poz. 719), Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003r ( Dz. U. z 2021 poz. 7210,954) oraz uchwały RG Nr Rg.0007.136.2020 z dnia 29.09.2020r. w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów, w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich nieruchomości zabudowanych budynkami wielomieszkaniowymi, stanowiących zasób Gminy Kobiór, w tym nieruchomości stanowiących zabytki.
2. Zabytek stanowi świadectwo minionej epoki i zdarzeń, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną i naukową.
3. Gmina Kobiór, jest właścicielem budynków wielomieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Gminy, w których posiada lokale komunalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe i lokale chronione.
4. Ilekroć mowa w Regulaminie o najemcy, należy przez to rozumieć osobę upoważnioną do zajmowania lokalu na podstawie umowy jego najmu.
5. Przez lokatora lokalu należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę upoważnioną do zajmowania lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo najmu lub osoby bezumownie zamieszkujące lokal.
6. Lokatorzy zamieszkujący w budynkach będących zabytkiem zobowiązani są do:
  - a) zapobiegania zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek na wartości zabytku
  - b) udaremniania niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytku
  - c) przeciwdziałania kradzieży jego elementów
  - d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości
  - e) bez zgody zarządcy nieruchomości nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian w budynku i jego otoczenia.
7. Przedstawiciele właściciela nieruchomości sprawują nadzór nad przestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu oraz wykonują obowiązki związane z należyтым utrzymaniem technicznym nieruchomości.
8. Lokatorzy którzy opuszczają miejsce pobytu stałego (wynajmowany lokal) zobowiązani są do wymeldowania się zgodnie z art. 33 Ewidencji ludności (Dz. U. z 2021r. poz. 501 z dnia 19.03.2021r) pod rygorem zastosowania art. 35 ww. ustawy tj. wymeldowania z urzędu.

§ 2

Przepisy porządkowe

1. Najemca zobowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem wynajmowanego lokalu, obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, przestrzegać porządku domowego, korzystać z nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współmieszkańców oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

2. Lokal winien być użytkowany przez lokatora wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia właścicielowi nieruchomości informacji o liczbie osób przebywających na stałe lub na dłuższe okresy w danym lokalu. O zmianie liczby osób w lokalu należy zawiadomić administratora nieruchomości (Urząd Gminy Kobiór) najpóźniej do dwudziestego piątego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmiana ma być uwzględniona.
4. W przypadku pozyskania informacji od osób trzecich (sąsiadów, gospodarzy domu) o liczbie osób korzystających z lokalu, UGK zweryfikuje tę informację i dokona zmiany naliczenia opłat.
5. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązują cisza nocna w godzinach od 22.00 do 6.00 polegająca na wyciszeniu urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk do takiego poziomu, aby nie zakłócało to ciszy w budynku i jego obrębie.
6. Jakiegokolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie itp.) należy wykonywać w dni powszednie i soboty tylko w godzinach od 8.00 do 20.00. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.
7. W częściach wspólnych nieruchomości (klatkach schodowych, gankach piwnicznych, na terenie zewnętrznym przy budynku) zabronione jest
  - a) spożywanie alkoholu i środków odurzających
  - b) gromadzenia się osób zakłócających spokój i porządek
  - c) palenia tytoniu na klatkach schodowych, gankach piwnicznych w komórkach wspólnego użytku,
8. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami, popielniczek (puszek, stoików) na klatkach schodowych, gankach piwnicznych i na terenie składowania odpadów. Odpadki w workach należy umieszczać w stosownych kontenerach z uwzględnieniem ich selekcji.
9. Zabrania się wyrzucania przez okna śmieci, niedopałków papierosów, butelek, wylewania cieczy oraz wyrzucania pożywienia dla ptaków i zwierząt.
10. Zabrania się karmienia ptaków i zwierząt poprzez pozostawianie żywności na terenie nieruchomości (na trawnikach, na terenie śmietnika/zasieku).
11. Zabrania się trzepania chodniczków, wycieraczek, pościeli i dywanów na klatkach schodowych oraz w oknach budynku.
12. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych i gankach piwnicznych poprzez ich zamiatanie i mycie co najmniej raz w tygodniu. Prace winny być wykonywane w porozumieniu z sąsiadami solidarnie. Nie wywiązywanie się z tego obowiązku skutkować będzie koniecznością zlecenia prac osobom „trzecim”, a najemcy zobowiązani będą wówczas pokryć koszty wykonanych usług.
13. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o porządek na terenie nieruchomości, w tym do niedopuszczania, aby na terenie nieruchomości przebywały osoby postronne.
14. Mieszkańcy budynku wchodzi i wychodzą wykorzystując do otwarcia drzwi wejściowych indywidualne klucze, kody domofonowe (nieudostępniane osobom postronnym), a goście i inne osoby wpuszczane są na teren nieruchomości przez mieszkańców i użytkowników lokali.
15. Najemca jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku w tym jego elewacje.
16. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy i winy jego współmieszkańców oraz przyjmowanych przez Niego gości (art. 6a ust.3pkt2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego).
17. Skrzynki na kwiaty i donice można umieszczać na parapetach okien wyłącznie w sposób uniemożliwiający ich upadek, gwarantujący bezpieczeństwo.
18. Podlewanie roślin umieszczonych na parapetach powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra i nie ciekła po elewacji budynku.
19. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie nieruchomości ( np. malowanie graffiti na elewacjach).
20. Przy wnoszeniu i wnoszeniu rowerów i wózków dziecięcych z piwnicy i z klatki schodowej należy zachować szczególną ostrożność. W przypadku zabrudzenia ścian, prace polegające na

przywróceniu ich do stanu pierwotnego będą wykonywane na koszt najemcy, który dokonał szkody.

21. Obowiązuje zakaz montażu urządzeń i innych elementów na terenie nieruchomości bez uzgodnienia z administratorem, w tym karmników na ptaki, figur, ozdób ogrodowych czy też aranżowania rabat lub dokonywania dobrowolnych nasadzeń.
22. Zabrania się bez uzgodnienia z właścicielem nieruchomości na wydzielania ogródków przydomowych.

### § 3

#### Czynności zabronione i obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej

1. Zabrania się składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych.
2. Zabrania się lokalizowanie sprzętów i wystroju wewnątrz (mebli, rowerów, wózków i itp.), instalacji i urządzeń w sposób zmniejszający wymiary drogi ewakuacyjnej poniżej wartości wymaganych w przepisach techniczno-budowlanych.
3. Zabrania się składowanie materiałów palnych w pomieszczeniach technicznych, na nieużytkowych poddaszach i strychach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach oraz w komórkach piwnicznych.
4. Zabrania się przechowywanie pełnych, niepełnych i opróżnionych butli przeznaczonych do gazów palnych na nieużytkowych poddaszach i strychach oraz w piwnicach i mieszkaniach.
5. Zabrania się garażowanie pojazdów silnikowych w obiektach i pomieszczeniach nieprzeznaczonych do tego celu, jeżeli nie opróżniono zbiornika paliwa pojazdu i nie odłączono na stałe zasilania akumulatorowego pojazdu.
6. Zabrania się rozpalanie ognia, wysypywanie gorącego popiołu i żużla lub wypalanie wierzchniej warstwy gleby i traw, w miejscu umożliwiającym zapalenie się materiałów palnych albo sąsiednich obiektów.

### § 4

#### Utrzymanie techniczne

1. Na żądanie właściciela lokalu, Najemca jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu i przynależnych pomieszczeń piwnicznych, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli, okresowych przeglądów instalacji, konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
2. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w lokalach w czasie nieobecności lokatorów i konieczność ich usunięcia, są oni zobowiązani podać administratorowi nieruchomości (UGK) aktualne numery telefonów kontaktowych oraz telefony kontaktowe do osób posiadających dostęp do lokalu podczas nieobecności najemcy w mieszkaniu.
3. Pozyskane dane osobowe będą przetwarzane zgodnie z art. 13 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz.UE.L Nr 119, str. 1).
4. Wychodzenie przez lokatorów na dach nieruchomości jest kategorycznie zabronione.
5. Zabrania się mieszkańcom podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych oraz tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.
6. Zabrania się montażu anten telewizyjnych, internetowych i satelitarnych na elewacjach i dachu nieruchomości.
7. Zabrania się montażu suszarek bieliznianych w oknach budynku.

8. Wszelkie zauważone usterki i nieprawidłowości, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych należy niezwłocznie zgłaszać do właściciela nieruchomości (dot. m.in. awarii i przecieków z instalacji centralnego ogrzewania, wody, gazu, kanalizacji oraz innych uszkodzeń i wad).
9. Ze wszystkich urządzeń i elementów wyposażenia technicznego budynku (domofony, wyłączniki światła, lampy, stojaki rowerowe i inne) należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem, aby nie spowodować ich uszkodzeń.
10. Za stan techniczny i porządkowy pomieszczeń wspólnych i komórek wspólnych, przeznaczonych na składowanie np. rowerów odpowiadają najemcy budynku solidarnie.

## §5

### Remonty i przebudowy

1. Wszelkie remonty polegające na ingerencji w układ pomieszczeń lokali, naruszenie konstrukcji budynku, czy też wydzielenia dodatkowych pomieszczeń, wymagają uzgodnienia z Właścicielem budynku tj. Urzędem Gminy Kobiór.
2. Wszelkie przeróbki w lokalu, a zwłaszcza przebudowa instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, wody, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, mogą być wykonane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Właściciela nieruchomości (GK), przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego, pod rygorem konieczności przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego.
3. Wniosek o wykonanie przebudowy lokalu o której mowa w §5 ust. 2 należy złożyć na piśmie z podaniem:
  - a) adresu lokalu którego przebudowa dotyczy
  - b) szczegółowego opisu planowanych prac, w tym w przypadku przebudowy ścian - szkic stanu istniejącego i szkic lokalu po planowanej przebudowie
  - c) termin rozpoczęcia i zakończenia prac
  - d) ustalenie zakresu i terminu prac leżących po stronie administratora nieruchomości np. spuszczenie wody z pionu centralnego ogrzewania.
4. Gruz i inne odpady pochodzące z remontu lokalu Najemca zobowiązany jest wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt na PSZOK. Ewentualne ustawienie kontenera na gruz przy nieruchomości winno być uzgodnione z administratorem, który wyznaczy jego lokalizację.
5. Na żądanie administratora, Najemca ma obowiązek przedstawić dowód uiszczenia opłaty za wywóz gruzu i innych materiałów pochodzących z remontu lokalu.
6. W interesie najemcy jest dbałość o stan techniczny przynależnej do lokalu skrzynki pocztowej. W przypadku niesprawnego zamka/kłódki, ich wymiana winna nastąpić w porozumieniu z pocztą polską.

## §6

### Gospodarowanie odpadami

1. Wszyscy mieszkańcy nieruchomości zobowiązani są do segregacji odpadów powstających w swoich gospodarstwach domowych i odpowiedniego ich składowania w miejscu wyznaczonym dla nieruchomości z którego odpady są odbierane.
2. Odpady wielkogabarytowe tj. meble, wersalki, opakowania wielomateriałowe, których rozmiar wyklucza ich złożenie w punkcie składowania odpadów przy nieruchomości, oraz inne odpady określone w § 5 ust. 4 uchwały Rady Gminy Nr Rg.0007.136.2020 z dnia 29.09.2020r. lokatorzy zobowiązani są wywozić we własnym zakresie do punktu PSZOK przy ul. Centralnej w Kobiórze.
3. Niedopuszczalnym jest składowanie ww. odpadów oraz odpadów pochodzących z remontu lokali, w tym gruzu na terenie nieruchomości oraz w kontenerach zbiorczych z których odbierane są odpady przez firmę wywozową.
4. Składowanie odpadów o których mowa w § 6 ust. 2,3 na terenie nieruchomości, skutkować będzie obciążeniem kosztami ich wywozu lokatorów, którzy je pozostawili. W przypadku braku możliwości ustalenia lokatora, który dopuścił się niewłaściwego składowania odpadów,

koszty ich wywozy zobowiązani będą pokryć wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w budynku solidarnie. Ogólny koszt zostanie podzielony równo na liczbę mieszkań w nieruchomości z której mieszkańcy korzystają z punktu składowania odpadów, w którym zostały nieprawidłowo złożone odpady.

## § 7

### Utrzymanie zwierząt w budynku

1. Utrzymywanie w lokalach psów i kotów oraz innych zwierząt jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców nieruchomości oraz nie zakłócają ich spokoju. Posiadacze zwierząt zobowiązani są zagwarantować odpowiednią ich opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Osoby posiadające psa zobowiązane są w szczególności do :
  - a) wyprowadzania go na smyczy oraz w kagańcu, jeżeli pies należy do ras uznawanych za groźne, bądź jeżeli pies jest agresywny.
  - b) sprzątnięcia pozostawionych po nim zanieczyszczeń z trawników i miejsc wspólnego użytku
  - c) zapewnienia zwierzęciu koniecznych do przeprowadzenia szczepień (obowiązkowo na wściekliznę)
3. Ze względów zdrowotnych i dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, osoby posiadające psy, koty obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.
4. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach i innych pomieszczeniach nieruchomości komunalnych, w tym przygarniania bezdomnych zwierząt i tworzenia dla nich schronisk na terenie nieruchomości.
5. Liczba „większych” zwierząt przebywających w lokalu nie może być wyższa niż trzy osobniki. W przypadku chęci posiadania większej liczby zwierząt, należy pozyskać zgody sąsiadów i administratora nieruchomości.
6. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta oraz niewywiązywanie się z obowiązku sprzątnięcia pozostawianych przez zwierzęta nieczystości, odpowiada jego właściciel.
7. Posiadacze zwierząt nie wywiązujący się z powyższych obowiązków ponoszą odpowiedzialność na podstawie kodeksu wykroczeń.

## § 8

### Zasady ruchu i parkowania pojazdów w strefie budynku

1. Poruszanie się pojazdami mechanicznymi dopuszcza się wyłącznie zgodnie z oznakowaniem pionowym.
2. Pojazdy mechaniczne należy parkować tylko w miejscach wyznaczonych zgodnie z przepisami Praw o ruchu drogowym.
3. Pozostawianie pojazdów z zapalonymi silnikami jest zabronione.
4. Mycie pojazdów na terenie nieruchomości jest zabronione
5. Pozostawianie niesprawnych i wyeksploatowanych pojazdów na terenie nieruchomości jest zabronione. W przypadku, gdy właściciel pojazdu wyeksploatowanego nie usunie go z terenu nieruchomości, zobowiązany będzie pokryć koszty jego złomowania.

## § 9

### Postanowienia końcowe

1. Mieszkańcy nieruchomości (najemcy i lokatorzy) zobowiązani są do przestrzegania niniejszego regulaminu na podstawie art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. ( Dz.U. z 2021r poz. 11).
2. W stosunku do najemców nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu właściciel lokalu może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach wypowiedzieć umowę najmu lokalu zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku.

3. Nie przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu, będzie podstawą przeniesienia najemcy do lokalu o niższej kategorii technicznej, od dotychczas zajmowanego.
4. Wszelkie niezbędne informacje i ogłoszenia dla mieszkańców nieruchomości będą umieszczane na tabliczkach ogłoszeń zlokalizowanych w klatkach schodowych. Informacje dotyczące wszystkich mieszkańców po wywieszeniu na tablicy są wiążące i obowiązujące.
5. W przypadku uporczywego zakłócania spokoju i ciszy nocnej przez osoby lub zwierzęta przebywające w lokalach mieszkalnych i na terenie nieruchomości, należy interweniować powiadamiając służby porządkowe tj. Policję.
6. W przypadku zakłócania porządku publicznego lub przebywających osób w celach noclegowych na terenie klatek schodowych lub na ganach piwnicznych, należy interweniować powiadamiając służby porządkowe oraz administratora nieruchomości.

Znaczenie użytych skrótów:

- UGK – Urząd Gminy Kobiór
- GK – Gmina Kobiór
- „Większe” zwierzę – pies, kot

  
mgr inż. Eugeniusz Lubas