

148

Uchwała Nr XLV.(315)93.....
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia ...29. grudnia. 1993r.

w sprawie ustalenia zasad porządku domowego obowiązujących
w budynkach mieszkalnych podlegających szczególnemu
trybowi najmu położonych na terenie miasta Kalisza.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1
Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym
/Dz.U.Nr 16 z 1990 r./, art. 24 ust. 2 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r.
Prawo lokalowe Dz.U.Nr 30 z 1987 r. poz. 165 uchwała się co
następuje:

§ 1

Ustala się zasady porządku domowego określone w Regulaminie
porządku domowego stanowiącym załącznik do Uchwały.

§ 2

Uchyła się Uchwałę Nr 5/13/70 Prezydium Miejskiej Rady Narodowej
w Kaliszu z dnia 11 lutego 1970 r. w sprawie regulaminu porządku
domowego określającego obowiązki administracji domu, dozorców
i najemców.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1994 r. i podlega
ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kaliszu
oraz tygodniku " Ziemia Kaliska".

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
Władysław Bartnik
dr. med. Władysław Bartnik

U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały Nr .XLV(315)93.... Rady Miejskiej Kalisza

z dnia .29. grudnia.1993r.

w sprawie ustalenia zasad porządku domowego obowiązującego
w budynkach mieszkalnych podlegających szczególnemu
trybowi najmu położonych na terenie miasta Kalisza.

Dotychczas obowiązujący na terenie miasta Kalisza
"Regulamin Porządku Domowego" wprowadzony w życie Uchwałą Nr 5/13/70
Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Kaliszu z dnia 11 lutego 1970 r.
wymaga uchylecia z uwagi na fakt, iż przepisy na podstawie których
został on wydany uległy zmianie, bądź zostały całkowicie zastąpione
nowymi aktami prawnymi.

Regulamin porządku domowego określa obowiązki najemców,
wynajmujących oraz dozorców domów. Nowy regulamin ustala między
innymi przepisy sanitarno - porządkowe, współżycia sąsiedzkiego
itp., które winny być przestrzegane. Zawiera klauzulę uprawniającą
jednostki gospodarki uspołecznionej posiadające budynki mieszkalne
do ustalenia do swoich potrzeb regulaminy porządku domowego.

Przewodniczący Zarządu

mgr inż. Wojciech Wachor
Prezydent Miasta Kalisza

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Regulamin Porządku Domowego obejmuje obowiązki wynajmującego i najemcy wynikające z przepisów:

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o Samorządzie Terytorialnym
/ Dz.U. Nr 16/90, poz. 95 /
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny
/ Dz.U. Nr 16/64, poz. 93 /
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo Lokalowe
/ Dz.U. Nr 30/87, poz. 165 /
4. Ustawa z dnia 24 października 1974 r. - Prawo Budowlane
/ Dz.U. Nr 38/74, poz. 229 /
5. Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu
środowiska
/ Dz.U. Nr 3/80, poz. 6 / z późn.zmianami
6. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej
/ Dz.U. Nr 81/91, poz. 351 /
7. Ustawa z dnia 24 października 1974 r. - Prawo Wodne
/ Dz.U. Nr 38/74, poz. 230 /

Przepisy ogólne

§ 1

Regulamin Porządku Domowego obowiązuje w budynkach mieszkalnych :

1. Stanowiących własność komunalną, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.
2. Stanowiącą własność prywatną, podlegających szczególnemu trybowi najmu.

§ 2

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia wewnątrz nieruchomości i osiedlowe służą zaspakajaniu potrzeb życiowych mieszkańców.

Z tych względów w interesie samych mieszkańców powinny one być otoczone troskliwą opieką i utrzymane w należyтым stanie techniczno - sanitarnym.

§ 3

1. Postanowienia Regulaminu Porządku Domowego mają na celu ochronę mienia gminnego, mienia osób fizycznych i prawnych w ich zarządzie lub administracji, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku, ich otoczenia oraz zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Regulamin porządku domowego określa obowiązku administracji, najemców i użytkowników lokali.
3. Najemca lub użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu porządku domowego za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje / domowników, członków rodziny, podnajemców, gości itp. /.

Obowiązku administracji / wynajmującego /

§ 4

Wynajmujący zobowiązany jest :

- 1/ oddać najemcy do użytkowania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
 - 2/ zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających najemcy korzystanie z nich a w szczególności z oświetlenia ogrzewania lokalu, dopływu wody, dźwigów osobowych, zsypów śmieci, anten zbiorczych itp.
- Oddanie i przejęcie lokalu następuje protokołem zdawczo - odbiorczym.

- 3/ wywiesić w miejscu dostępnym aktualny spis lokatorów, uzupełniając go informacjami dot. obsługi budynku i telefonami służb specjalistycznych oraz aktualny Regulamin Porządku Domowego,
- 4/ prowadzić wykaz osób podlegających obowiązkowi meldunkowemu.

§ 5

Wynajmujący w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, jest obowiązany wymienić elementy wyposażenia technicznego, jeśli nie nadają się do dalszej eksploatacji wskutek ich zużycia.

§ 6

Na wynajmującym poza obowiązkami określonymi w § 4 i 5 oraz w przepisach Kodeksu Cywilnego o najmie ciąży następujące obowiązki :

- 1/ wyposażenie nieruchomości w pojemniki na odpadki oraz zapewnienie systematycznego ich opróżnienia oraz wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy i konserwowanie go na bieżąco,
- 2/ dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku lub terenu, uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 3/ zapewnienie punktu czerpalnego wody w obrębie nieruchomości, w budynkach nie wyposażonych w instalację wod.-kan.,
- 4/ zapobieganie powstawaniu samowoli budowlanych: szop, garaży itp. obiektów,
- 5/ zapobieganie samowolnemu zajmowaniu opróżnionego lokalu,
- 6/ dokonywanie przeglądów okresowych instalacji gazowych, elektrycznych oraz wodno - kanalizacyjnych wraz z odnotowaniem ich w wymaganych dokumentach,
- 7/ dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcę a zwłaszcza :
 - a/ napraw i wymiany instalacji wodociągowej, gazowej , kanalizacyjnej bez urządzeń, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej i anten zbiorczych bez osprzętu,
 - b/ wymiany pieców ogrzewczych, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, tynków a także stolarki okiennej i drzwiowej z malowaniem od strony zewnętrznej włącznie. § 12 stosuje się odpowiednio.

./.

8/ stosowanie środków przewidzianych w odrębnych przepisach w szczególności wobec osób nadzoru i dozorców zaniedbujących obowiązki, utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, a także ich otoczenia, służących do wspólnego użytku mieszkańców.

§ 7

Wynajmujący sprawując zarząd budynkiem jest obowiązany współdziałać z organami samorządu mieszkańców. Zakres tego współdziałania regulują odrębne przepisy.

§ 8

Wynajmujący, będący jednostką gospodarki uspołecznionej jest zobowiązany na zlecenie najemcy oraz na jego koszt wykonać roboty i wymiany obciążające najemcę.

Obowiązki najemcy

§ 9

Najemca lokalu jest zobowiązany do opłacania czynszu i opłat określonych przez Radę Ministrów oraz do przestrzegania przepisów prawa lokalowego, sanitarnych i przeciwpożarowych, używanie instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej, oszczędzania wody i tp.

§ 10

Najemcę poza obowiązkami określonymi w § 9 oraz przepisami Kodeksu Cywilnego o najmie, obciążają następujące obowiązki:

- 1/ konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 2/ dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli,
- 3/ konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej /gazowych, elektrycznych i węglowych podgrzewaczy wody/, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń zlewów, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,

- 4/ usuwanie uszkodzeń bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
- 5/ naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego - także jego wymiana /jeżeli w lokalu znajduje się inne sprawne urządzenie ogrzewcze/,
- 6/ naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu /bez wymiany przewodów/,
- 7/ naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny radiowej i telewizyjnej w lokalu,
- 8/ usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
- 9/ odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i stanie technicznym poprzez:
 - a/ malowanie sufitów, malowanie /tapetowanie/ ścian oraz naprawa tynku,
 - b/ malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
- 10/ uzyskiwanie zgody administracji domu na mocowanie anten radiowo-telewizyjnych.

§ 11

Do napraw, o których mowa w § 10 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych.

§ 12

Naprawy i odnawianie lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13

Najemca lokalu poza naprawami wymienionymi w § 10 jest obowiązany także do naprawienia szkód powstałych z jego winy w tym również w pomieszczeniach budynku lub lokalach innych najemców /np. zalanie mieszkania/.

§ 14

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany:

- 1/ odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw,
- 2/ zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionych w §10 pkt 3, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy /jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany elementów wyposażenia - przysługuje mu rekompensata odpowiadająca różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia i zdania wynajmującemu/.

§ 15

Najemca obowiązany jest do udostępnienia lokalu wynajmującemu /pracownikom RGM/ w związku z wykonywanymi przez nich, czynności służbowych lub remontów, w godzinach uprzednio uzgodnionych.

§ 16

Najemca obowiązany jest powiadomić wynajmującego o zamierzonym opróżnieniu lokalu co najmniej na siedem dni naprzód celem spisania protokołu przejęcia lokalu.

Przepisy porządkowe dotyczące pomieszczeń

przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz

przynależnych do lokali i na terenie nieruchomości

§ 17

Wszyscy mieszkańcy obowiązani są przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach i w innych pomieszczeniach służących dla ogółu mieszkańców oraz na terenach przydomowych i innych.

1. Zabrania się wyrzucania przez okna, balkony i tp. jakichkolwiek przedmiotów /niedopałki papierosów, śmieci i tp./.

Zabrania się również wykładania na parapetach pożywienia dla ptactwa jak również ustawiania na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku.

2. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację i brudząc niżej położone okna i balkony.
3. Najemcy zobowiązani są do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do ich lokali.
4. Śmieci i odpadki należy wnosić do zbiorników zainstalowanych przez administrację dla poszczególnych budynków.
W przypadku rozsypania śmieci przez wynoszącego jest on zobowiązany sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
5. Trzepanie dywanów, pościeli i tp. winno odbywać się przy trzepakach w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
Zabrania się trzepania na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, w oknach i tp.
6. Zabrania się zakłócania ciszy nocnej trwającej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ przez głośne śpiewy, gry, kłótnie, włączanie urządzeń głośno pracujących, urządzeń nadmiernej głośności odbioru radiowego i telewizyjnego oraz innych urządzeń wydających dźwięk. Również w ciągu dnia winna być przestrzegana zasada niezakłócania spokoju współnajemcom.
7. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych przez administrację w uzgodnieniu z samorządem mieszkańców. Parkujący winien uwzględnić bezpieczeństwo innych użytkowników, nie zakłócać ciszy, nie zanieczyszczać miejsca i otoczenia w którym parkują.
8. Zabrania się dokonywania napraw powodujących uciążliwość dla otoczenia, mycia samochodów na terenie podwórza pośród zwartej zabudowy.
9. Zabrania się hodowli zwierząt i ptactwa w obrębie budynków i pomieszczeń ogólnego użytku.
Wyjątek stanowi utrzymanie psa lub kota w lokalu mieszkalnym.
Zwierzę w obrębie nieruchomości i innych miejscach publicznych winno pozostać na uwięzi - smyczy.

W przypadku zabrudzenia przez psa miejsca publicznego, właściciel psa zobowiązany jest niezwłocznie miejsce to oczyścić.

10. Najemca, któremu dostarczono opał, materiały sypkie i inne artykuły winien miejsce ich rozładunku uporządkować i oczyścić.
11. Zabrania się suszenia bielizny i odzieży na balkonach i oknach wychodzących na ulicę.

1. Z pralni domowej może korzystać każdy najemca w godzinach od 6.00 do 22.00 w kolejności ustalonej z innymi najemcami lub wyznaczonej przez administratora, stosując się do następujących zasad :
 - 1/ z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do dewastacji. Szkody wynikłe z nieprawidłowego posługiwania się urządzeniami usuwa najemca, lub na jego koszt administrator,
 - 2/ w pralni nie wolno wykonywać usług / zarobkować/,
 - 3/ po zakończeniu prania najemca korzystający z pralni jest obowiązany sprzątnąć pomieszczenie, a klucze zwrócić kolejnemu z wyznaczonych najemców lub osobie upoważnionej. Przejmujący jest obowiązany sprawdzić stan pomieszczenia pralni i jej urządzeń.
 - 4/ klucze winny znajdować się u administratora bądź u osoby uzgodnionej z najemcami i być dostępne dla każdego najemcy.
2. Do korzystania z suszarni bielizny / strychu / mają odpowiednio zastosowanie przepisy określone w ust.1.

§ 19

Pomieszczenia gospodarcze / piwnice, drwalniki / lokatorskie, są pomieszczeniami przynależnymi do lokali mieszkalnych.

1. W pomieszczeniach gospodarczych zabronione jest składowanie materiałów wybuchowych, łatwopalnych, cuchnących, żrących itp. stwarzających zagrożenie dla budynku bądź innych użytkowników.
2. Jeżeli w pomieszczeniu gospodarczym znajdują się urządzenia techniczne / instalacje, rury zawory, zegary itp. / najemca jest obowiązany chronić je. Dostęp do tych urządzeń winien być umożliwiony na żądanie administratora domu lub służb specjalistycznych.
3. Nie wolno wzniecać ognia otwartego na strychach, w piwnicach, korytarzach, pomieszczeniach ogólnego użytku i na terenach przyległych.
4. Zabrania się palenia tytoniu na strychach, w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku.

5. Zabrania się tarasowania przejść, korytarzy, pojazdów.

6. Zabrania się przechowywania pojazdów mechanicznych, materiałów łatwopalnych, wybuchowych w lokalach, pomieszczeniach gospodarczych.

§ 20

Wynajmujący odpowiedzialny jest za właściwe wykonywanie obowiązków dozorców tj. :

- 1/ omywania i usuwania nieczystości codziennie z części zabudowań przeznaczonych do ogólnego użytku mieszkańców / klatki schodowe, korytarze, kabiny itp. / mycie klatek schodowych i korytarzy / co najmniej raz na dwa tygodnie /,
- 2/ codziennego omywania terenu podwórek, przejść, chodników, bruku i połowy szerokości jezdni na odcinku obsługiwanej posesji,
- 3/ pielęgnowania w okresie lata zieleni poprzez odchwaszczanie, okopywanie, usuwanie śmieci i tp.,
- 4/ odgarniania śniegu z chodników, przejść i podjazdów do boksów śmietnikowych. Usuwanie gołoledzi poprzez posypywanie piachem, odkuwanie i tp. z wykluczeniem użycia soli do usuwania śliskości,
- 5/ usuwania śniegu, lodu i błota z rynsztoków i kratek odpływowych,
- 6/ wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń oraz terenu nieruchomości obsługiwanej, w zakresie ustalonym przez organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- 7/ bezzwłocznego zawiadamiania zarządcy nieruchomości lub służb technicznych o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych oraz podejmowania doraźnych środków niezbędnych do ochrony mieszkańców przed niebezpieczeństwem,
- 8/ dbałości o należyty stan sprzętu p.poż., urządzeń przeznaczonych do utrzymania porządku i czystości, służących do gromadzenia odpadów, oraz zawiadamiania zarządcy nieruchomości o konieczności ich wymiany w przypadkach koniecznych,

- 9/ zawiadamiania zarządcy nieruchomości o rażących lub uporczywych wypadkach naruszania przez mieszkańców zasad porządku domowego,
- 10/ zapalania i gaszenia świateł w klatkach schodowych oraz innych punktach w budynku i pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 11/ nadzoru nad urządzeniami i sprzętem dla zabaw dziecięcych znajdujących się na terenie nieruchomości,
- 12/ wywieszenia flag z okazji świąt i innych uroczystości państwowych,
- 13/ usuwania z budynków i innych urządzeń w nieruchomości ogłoszeń, plakatów, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody zarządcy budynku,
- 14/ bezzwłocznego zawiadamiania zarządcy o stwierdzeniu faktów niewykonywania obowiązków przez jednostki zajmujące się wywozem nieczystości,
- 15/ zbierania i selektywnego gromadzenia odpadów nadających się do wykorzystania jako surowce wtórne w szczególności, makulatury, szmat, metali, czerstwego pieczywa i tp.
- 16/ wykonywania innych czynności wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń w zakresie utrzymania porządku i czystości lub z umowy o pracę.

§ 21

Dzierżawcy i użytkownicy ogrodów przydomowych obowiązani są utrzymywać je w należyłym stanie, a w szczególności:

1. Uprawiać prawidłowo dzierżawione tereny zgodnie z zaleceniami zarządcy.
2. Dokonywać zabiegów agrotechnicznych /przycinanie, opryskiwanie nasadzeń oraz likwidowanie chwastów i szkodników/.
3. Wywozić odpady / gałęzie i tp./.

Sprawy dzierżawy - użytkowanie szczegółowo regulują odrębne przepisy.

Przepisy końcowe

§ 22

W odniesieniu do lokali zasiedlanych na podstawie umów cywilno - prawnych wszelkie roszczenia podlegają rozstrzygnięciu na drodze postępowania sądowego

§ 23

Winni wykroczeń postanowień niniejszego Regulaminu pociągani będą do odpowiedzialności w trybie karno - administracyjnym w oparciu o przepisy :

1. Dział VII art. 106 - 110 Ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r.
o ochronie i kształtowaniu środowiska
/ Dz.U.Nr 3 poz. 6 / . z późn.zmianami
2. Dział VII art.122 - 130 Ustawy z dnia 24 października 1974 r.
- Prawo wodne / Dz.U.Nr 38, poz.230 /.
3. Przepisy prawne o wykroczeniach przewidujących odpowiedzialność karno - administracyjną.

§ 24

Zarządcy nieruchomości zobowiązani są podać niniejszy Regulamin porządku domowego do wiadomości najemców oraz osób zobowiązanych do utrzymania porządku i czystości w nieruchomości, za pisemnym poświadczeniem przyjęcia ich treści do wiadomości i stosowania.