

ZARZĄDZENIE Nr 114/2024

Burmistrza Miasta Raciąża

z dnia 13 listopada 2024 r.

w sprawie ustanowienia Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Raciąż

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zarządza się co następuje:

§ 1

Uchwala się Regulamin Porządku Domowego obowiązującego najemców budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Raciąż, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Przekazanie Regulaminu Porządku Domowego mieszkańcom lokali komunalnych i socjalnych powierza się Podinspektorowi Gospodarki Komunalnej, mieszkaniowej oraz mienia miejskiego.

§ 3

Traci moc Zarządzenie Nr 14/2016 Burmistrza Miasta Raciąża z dnia 23 lutego 2016 roku w sprawie ustanowienia Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Raciąż

§4

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Postanowienia Regulaminu stosuje się również do stanów faktycznych objętych niniejszym regulaminem, istniejących w dniu wejścia w życie danego regulaminu.

BURMISTRZ MIASTA RACIĄŻA

/-/

MICHAŁ SKARBOWSKI

Regulamin Porządku Domowego obowiązujący najemców lokali mieszkalnych
stanowiących własność Gminy Miasto Raciąż

1. Przepisy ogólne

- a) Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia komunalnego, zapewnienia ładu i porządku, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
- b) Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach oraz lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Raciąż, jak również w ich otoczeniu, na terenach i działkach będących własnością Gminy Miasto Raciąż.
- c) Do przestrzegania przepisów regulaminu zobowiązane są wszystkie osoby zamieszkałe w budynkach i lokalach stanowiących własność Gminy Miasto Raciąż
- d) Przepisy regulaminu określają obowiązki wynajmującego oraz najemców, którzy równocześnie odpowiadają za wszystkie osoby prawa ich reprezentujące (członków rodziny, domowników) podnajemców oraz gości.

2. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali.

I. Obowiązki wynajmującego:

Wynajmujący jest zobowiązany dbać o stan techniczny budynków poprzez:

- a) Dokonywanie przeglądów technicznych i sanitarnych budynków, lokali i pomieszczeń wspólnych
- b) Przeprowadzenie obowiązujących konserwacji oraz napraw urządzeń i instalacji technicznych.

II. Obowiązki najemców lokali:

Najemcy są zobowiązani do:

- a) Utrzymywania lokalu oraz pomieszczeń do używania których są uprawnieni, we właściwym stanie technicznym i higieniczno sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego;
- b) Naprawienia na koszt własny i we własnym zakresie szkód powstałych z ich winy bądź osób ich prawa reprezentujących oraz gości;
- c) Udostępniania lokalu wynajmującemu w razie awarii lub konieczności dokonania remontu a także w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów budynków i lokali. Najemcy zobowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokal w zakresie napraw i konserwacji lokali;
- d) Uzyskania pisemnej zgody na dokonanie zmian oraz ulepszenia lokalu;
- e) Odnowienia i dokonania obciążających go napraw lokalu po zakończeniu najmu;

- f) Niezastaniania i niezamykania przewodów wentylacyjnych;
- g) Koniecznego codziennego wietrzenia lokali mieszkalnych poprzez otwieranie okien w ciągu całego roku celem niedopuszczenia do powstania zagrzybienia i zawilgocenia mieszkania. W przypadku nie zastosowania się do powyższych zaleceń usunięcie zagrzybienia i zawilgocenia pozostaje po stronie najemcy;
- h) W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynku wszyscy najemcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Gminę Miasto Raciąż w sposób i w terminach przez nią ustalonych.

III. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja na własny koszt:

- 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, 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;
- e) Osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- f) Pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- g) Przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności na koszt własny;
- h) Innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

3. Przepisy porządkowe

- I. Najemcy ponoszą odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu oraz za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu.
- II. Rodzice bądź opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci i młodzież stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie budynku oraz posesji przez dzieci i młodzież m.in. niszczenie ścian wewnątrz i na zewnątrz budynku, wybijanie szyb dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
- III. Najemcy lokali powinni liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów, stosując się między innymi do poniższych przepisów:
 - a) Cisza nocna obowiązuje w budynku w godz. od 22.00-6.00;
 - b) Prace porządkowe i remontowe mogące być uciążliwe dla sąsiadów, mogą być wykonywane w godzinach od 7.00 do 20.00 za wyjątkiem niedziel i świąt;
 - c) Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli dozwolone jest wyłącznie w dni powszednie;

- d) Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania i utrzymania porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, strychach, wejściach do budynku, w otoczeniu budynku oraz na terenie posesji;
- e) Śmieci i odpady należy wnosić do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów należy je uprzątnąć we własnym zakresie;
- f) W miejscach wspólnie użytkowanych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, posesje i teren wokół budynku) nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych takich jak paliwa, lakiery, rozpuszczalniki, butle z gazem, ani umieszczać w nich przedmiotów (np. wiader z węglem, popiołem, śmieciami, szafek, mebli, mebli ogrodowych itp.) utrudniających m.in. komunikację i ewentualną ewakuację mieszkańców w przypadku zagrożenia;
- g) Przechowywanie na strychach wszelkich przedmiotów jest zabronione;
- h) Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach, na klatkach schodowych i na strychach jest zabronione;
- i) Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, strychach i na posesjach;
- j) Zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach, na strychach oraz innych pomieszczeniach, a na terenie posesji dopuszcza się wyłącznie za pisemną zgodą właściciela;
- k) Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach i daszkach;
- l) Posiadanie psów i kotów jest dozwolone po uzyskaniu zgody właściciela budynku;
- m) Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do:
- przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych,
 - wyprowadzania psów w kagańcu i na smyczy,
 - niedopuszczania do zanieczyszczenia przez nich klatek schodowych, korytarzy, piwnic, posesji, oraz terenu poza budynkiem a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego niezwłocznego usunięcia.
 - poddawania psa przymusowemu szczepieniu p. wściekliznie.
- n) Skrzynki i doniczki z kwiatami na parapetach i balkonach winny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem;
- o) Piwnice, komórki oraz pomieszczenia wspólne jak strychy, klatki schodowe, korytarze najemca obowiązany jest użytkować zgodnie z przeznaczeniem;
- p) Urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicy (wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.) najemca obowiązany jest chronić przed zanieczyszczeniem oraz udostępniać je osobom upoważnionym lub pracownikom przedsiębiorstwa wodociągowego itp. do odczytu lub naprawy;
- q) Instalowanie jakichkolwiek anten telewizyjnych, internetowych na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli, przewodów po elewacjach budynku dopuszczalne jest wyłącznie za pisemną zgodą właściciela. W przypadku nie dostosowania się do powyższego Gmina Miasto Raciąż na koszt winnego najemcy przywróci właściwy stan techniczny;

- r) Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz dokonywać samowolnych napraw instalacji elektrycznej, natomiast w przypadku uszkodzenia instalacji elektrycznej lub gazowej należy w miarę możliwości ją zabezpieczyć po czym natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe/elektryczne oraz administrację (wynajmującego);
- s) Zmiana sposobu ogrzewania lokalu oraz montaż wszelkich urządzeń gazowych wymagają pisemnej zgody Wynajmującego oraz muszą spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn.12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowani;
- t) Wynajmujący określi warunki techniczne dostosowujące istniejące kominy do zmiany sposobu ogrzewania;
- u) Ustawienie obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem np. garaży, komórek jest dozwolone tylko za pisemna zgodą Wynajmującego oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- v) Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego przeznaczonych i nie powinno utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu ani zakłócać spokoju mieszkańców;
- w) Zabrania się mycia samochodów oraz palenia ognisk na terenie posesji;
- x) Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po otrzymaniu pisemnej zgody Gminy miasto Raciąż.

IV. Zakaz wyrzucania odpadów oraz ingerencji w przestrzeń wspólną:

- a) Zabrania się wyrzucania odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych, w szczególności na terenach zielonych oraz w innych częściach wspólnych nieruchomości,
- b) Zabrania się niszczenia zieleni, w tym trawników, krzewów i drzew, a także samodzielnego dokonywania nasadzeń bez zgody administratora;
- c) Zakazuje się posadowienia jakichkolwiek budynków, budowli, wiat garażowych, mebli ogrodowych, obiektów nietrwale związanych z gruntem oraz innych konstrukcji na terenach wspólnych bez uprzedniego uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
- d) Zakazuje się używania terenu wspólnego w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, w tym umieszczania mebli ogrodowych, zabawek, basenów oraz innych tymczasowych budowli bez zgody zarządcy;
- e) Zabrania się grillowania oraz rozpalania ognisk na terenach wspólnych, chyba że administrator wyznaczył do tego specjalne miejsca;

4. Postanowienia końcowe

- I. Najemcy obowiązani są do powiadomienia Gminy Miasto Raciąż o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do przebywania w przydzielonym lokalu.
- II. Najemcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku.

- III. Najemcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt szkód powstałych na terenie budynku lub posesji z ich winy a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Gminę Miasto Raciąż do pokrycia kosztów usunięcia szkody.
- IV. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie.
- V. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Gmina Miasto Raciąż może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, wypowiadać umowy najmu oraz kierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

5. Przepisy prawne

Art.11 ust.2 pkt.1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) umożliwia wypowiedzenie umowy najmu, jeżeli najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko przepisom obowiązującego Regulaminu Porządku Domowego.

Potwierdzam zapoznanie się z treścią Regulaminu Porządku Domowego i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

.....

Najemca