

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**w zasobach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Nowe Miasteczko Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze**

**Przepisy ogólne**

Regulamin porządku domowego obejmuje obowiązki Wynajmującego i Najemcy wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia SIM Nowe Miasteczko Sp. z o.o., zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynku, podnoszenia estetyki jego otoczenia, oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Najemca lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale bądź czasowo a nawet w nim chwilowo przebywające.

**§ 1**

**Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:**

1. Utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców (klatki schodowe, korytarze itp.) oraz jego otoczenia.
2. Oznaczanie budynków znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów podświetlonych numerów porządkowych.
3. Wywieszanie w widocznym miejscu tablic lub gablot z wykazem zawierającym:
  - a) nazwę, adres Wynajmującego
  - b) numery telefonów: Wynajmującego, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego (Elektrycznego, Gazowego, c.o., c.w., wod-kan. itp.)
4. Wyznaczanie miejsc gromadzenia nieczystości stałych.
5. Wyznaczanie miejsc gospodarczych i zabawowych dla dzieci.
6. Zapewnienie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
7. Zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych oraz usuwanie usterek instalacji w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.
8. Zapobieganie uszkodzeniom bądź zniszczeniom pomieszczeń, instalacji, urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami mrozu, wilgoci itp. oraz przed dostępem osób postronnych.
9. Egzekwowanie przestrzegania przez Najemców Regulaminu porządku domowego.
10. Przekazanie najemcy lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie zdatnym do użytku i egzekwowanie od niego utrzymania go w takim stanie przez cały okres trwania stosunku najmu w zakresie ustalonym szczególnymi przepisami.
11. Dokonywanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji, i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym najemcy a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
  - b) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej wg zasad obowiązujących w SIM Nowe Miasteczko Sp. z o.o. oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych a także tynków.
12. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.
13. Przejęcie od najemcy zdawanego lokalu oraz rozliczenie go z elementów wyposażenia technicznego i wniesionej kaucji.

**§ 2**

**Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:**

1. Użytkowanie lokalu i jego urządzeń zgodnie z przeznaczeniem i zgodnie z umową najmu.
2. Utrzymanie lokalu oraz pomieszczenia przynależnego do lokalu we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonego do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, inne pom. gospodarcze) oraz otoczenie budynku.

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- a) podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- b) okien i drzwi,
- c) kuchenek gazowych/elektrycznych, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą;
- d) osprzętu zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- f) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
  - malowanie (tapetowanie) oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
  - malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
3. Najemca lokalu poza naprawami wymienionymi w ust. 2 jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia szkód powstałych z jego winy.
4. Najemca lokalu winien stosować się do Regulaminu porządku domowego.
5. Bez pisemnej zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy czynić zmian naruszających substancję lokalu lub budynku. Wszelkie zmiany są możliwe tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów prawa dotyczących najmu lokali mieszkalnych, a ponadto do przestrzegania przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej itp.
7. W lokalach nie wolno montować urządzeń elektrycznych, których łączny pobór energii jest większy od wykonanego zabezpieczenia energetycznego.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność i koszty za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach budynku lub lokalach innych Najemców (np. zalanie mieszkania itp.) lub częściach wspólnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną będącą własnością Wynajmującego.
9. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia właściwej jednostki oraz Wynajmującego o awariach, uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków. W przypadku nie powiadomienia właściwej jednostki o awarii urządzeń (np. gazowych lub centralnego ogrzewania) znajdujących się w lokalu, ponosi on odpowiedzialność za wyrządzone z tego tytułu szkody.
10. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych celem przeprowadzenia w lokalu remontów, do których wykonania obowiązany jest Wynajmujący oraz w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, ponadto w celu zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
11. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w godzinach 7<sup>00</sup>-20<sup>00</sup> w związku z wykonanymi przez niego czynnościami służbowymi dotyczącymi tego lokalu (Wynajmujący może wykonywać te czynności tylko w obecności Najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkałych).
12. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu, w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.
13. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
14. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać wynajmowanego lokalu w całości lub w części osobom trzecim w podnajem albo do bezpłatnego używania. W sytuacji ujawnienia podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu, Wynajmujący wypowie umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
15. Prowadzenie w lokalach mieszkalnych, będących własnością Wynajmującego przedsiębiorstwa handlowego lub rzemieślniczych bez zgody Wynajmującego jest zabronione.

16. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o zamierzonym opuszczeniu lokalu, co najmniej na 30 dni kalendarzowych, celem spisania protokołu ustalającego warunki przekazania lokalu.
17. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany:
  - odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
  - na własny koszt przywrócić stan pierwotny lokalu, jeżeli w czasie trwania umowy najmu dokonał zmian bez zgody wynajmującego.
18. Pozostawienie lokalu ze zmianami jest możliwe tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 3

#### Przepisy porządkowe

Na terenie nieruchomości obowiązują przepisy porządkowe dotyczące pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, przynależnych lokali i otoczenia budynków. Najemcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych (klatki schodowe, korytarze, wózkownie, piwnice, drzwi wejściowe, balustrady, okna, grzejniki, wyłączniki oświetleniowe, żarówki itp.) w taki sposób, aby nie dopuszczać do ich zanieczyszczenia i dewastacji, gdyż zwiększa to koszty eksploatacji i konserwacji budynku, co w konsekwencji powoduje konieczność podwyższania opłat eksploatacyjnych obciążających wszystkich Najemców.

1. Przy korzystaniu z piwnic (garaży, wózkowni) Najemca jest obowiązany przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie materiałów wybuchowych, łatwopalnych oraz palenie papierosów i używanie otwartego ognia, oraz przechowywanie zbędnych rzeczy.
2. Zabrania się palenia tytoniu na terenie klatek schodowych i częściach wspólnych nieruchomości oraz rozpalamia grilla na balkonach.
3. Najemcy nie mogą przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów.
4. Nie wolno zanieczyszczać urządzeń technicznych znajdujących się w piwnicach przynależnych do lokali (np. wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.). Dostęp do tych urządzeń powinien być umożliwiony osobie upoważnionej przez Wynajmującego oraz pracownikom przedsiębiorstw (zakładów) wodociągowych, gazowych itp.
5. Celem zapobiegania marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach i wózkowniach, oraz na korytarzach klatek schodowych zapalonych świateł, ponadto nie wolno blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych co powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej w konsekwencji obciążających wszystkich Najemców.
6. Okna i drzwi wejściowe do budynku oraz piwnic należy zamykać, zwłaszcza w okresie zimowym, co zabezpieczy ciągi komunikacyjne przed wychładzaniem powodującym nadmierne i niepotrzebne dodatkowe kosztowne ogrzewanie w konsekwencji obciążające wszystkich Najemców.
7. Do obowiązków Najemcy należy utrzymanie pomieszczeń przynależnych w stanie czystości i higieny. Zabrania się gromadzenia w pomieszczeniach wszelkiego rodzaju odpadów, makulatury i śmieci.
8. Wszyscy użytkownicy budynku mają obowiązek zachować czystość w kłatkach schodowych korytarzach, piwnicach, garażach, zespołach wejściowych, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku.
9. Nie wolno wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, niedopałków itp.
10. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat itp. W razie zapchania podejścia odpływowego i innych rur użytkownicy zostaną obciążeni wszelkimi kosztami ich udrożnienia.
11. Odpady należy wynosić do miejsc wyznaczonych dla danej nieruchomości.
12. Mieszkańcy zobowiązani są do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
13. Odpady budowlane i rozbiórkowe mieszkańcy zobowiązani są utylizować we własnym zakresie bądź na własny koszt dostarczyć do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK).
14. Odpady wielkogabarytowe będą usuwane z terenu posesji wyłącznie w terminach określonych w harmonogramie wywozu odpadów. W pozostałych terminach mieszkańcy zobowiązani są dokonać utylizacji we własnym zakresie bądź na własny koszt dostarczyć do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK).
15. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>. W godzinach tych w szczególności należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne.
16. Po godzinie 20<sup>00</sup> nie należy wykonywać głośnych i uciążliwych prac oraz gry na instrumentach muzycznych.
17. Trzepanie dywanów, odzieży, pościeli itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 7<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
18. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli itp. w oknach i na balkonach.
19. Wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować uszkodzenia podłogi lub posadzki na kłatkach schodowych jest niedopuszczalne.
20. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, podwórce itp.) np. przez czyszczenie obuwia i trzepanie odzieży, wystawianie różnych przedmiotów oraz nietypowych wycieraczek obuwia.
21. Zabrania się instalowania na dachu, a na innych elementach budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego, wszelkiego rodzaju anten i urządzeń (rolet zewnętrznych, klimatyzatorów). Naruszenie tego warunku przez Najemcę obciąża Najemcę kosztami naprawy uszkodzonych elementów budynku, w tym elewacji
22. Prowadzenie hodowli zwierząt w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach przynależnych oraz otoczeniu budynku jest niedozwolone.
23. Właściciele zwierząt (psy, koty i inne) zobowiązani są do sprawowania nad nimi właściwej opieki, zachowania bezpieczeństwa i środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia ludzi i zwierząt.
24. Do obowiązku właścicieli zwierząt należy przestrzeganie wymogów sanitarnoporządkowych oraz niezwłoczne usuwanie zanieczyszczenia pozostawionych przez zwierzęta na terenie nieruchomości i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, jak również usuwanie szkód wyrządzonych przez zwierzęta.
25. Właściciele lub opiekunowie zwierząt ponoszą pełną odpowiedzialność za ich zachowanie.
26. Psy należy wyprowadzać w taki sposób, aby zapewnić pełną nad nimi kontrolę.
27. Zabrania się wprowadzania zwierząt na teren placów zabaw i piaskownic dla dzieci.
28. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach i loggiach jest zabronione.
29. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie nieruchomości jest zabronione.
30. Niedozwolone jest dokarmianie ptaków z poziomu parapetów okien i balkonów oraz w obrębie nieruchomości.
31. Zabrania się przechowywania na balkonach przedmiotów stanowiących zagrożenie pożarowe, szpecących wygląd domu.
32. Najemcy zobowiązani są do usuwania śmieci z pomieszczeń przynależnych do ich lokali, a w zimie śniegu i lodu z balkonów.
33. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien i na balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno się odbywać w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na ulicę.
34. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez właściciela nieruchomości. Parkowanie pojazdów nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu oraz zakłócać spokoju mieszkańców.
35. Niedozwolone jest trwałe parkowanie na terenie posesji pojazdów częściowo zdemontowanych i takich, które utraciły zdolność poruszania się również w wyniku wyrejestrowania.
36. Niedozwolone jest mycie oraz remontowanie pojazdów mechanicznych na terenie nieruchomości.
37. Za straty wynikłe z czynów popełnionych przez dzieci, Wynajmujący będzie dochodzić odszkodowania od rodziców lub opiekunów.

#### Postanowienia końcowe

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków należy do kompetencji Zarządu SIM Nowe Miasteczko Sp. z o.o.
2. W przypadku naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu osoby dopuszczające się tych naruszeń ponoszą odpowiedzialność stosownie do obowiązujących przepisów prawa, w tym odpowiedzialność cywilną i odpowiedzialność karną.
3. W stosunku do Najemców uporczywie lub rażąco nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Wynajmującemu przysługuje prawo jednostronnego wypowiedzenia umowy najmu.