

Gliwice, dnia 14.05.2019 r.

**Zarządzenie Prezesa Zarządu Spółki Zarządu Budynków Miejskich II
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o
w Gliwicach ul. Warszawska 35 B
nr 01/06/2019 z dnia 14.05.2019 r.**

w sprawie: aktualizacji regulaminów porządku domowego

1. Ustala się nowy regulamin porządku domowego w nieruchomościach TBS obejmujący zasady utrzymania czystości i porządku.
2. Ustala się nowy regulamin porządku domowego w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Gliwice oraz w innych będących w posiadaniu Miasta Gliwice obejmujący zasady utrzymania czystości i porządku.

Regulaminy stanowią załącznik nr 1, 2 do zarządzenia.

Zarządzenie obowiązuje z dniem: 01.06.2019 r.

PREZES ZARZĄDU

Bożena Ortowska

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI

1. Właściciel nieruchomości prowadzi nadzór nad firmami zewnętrznymi do których obowiązku należy utrzymanie w należyтым stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym nieruchomości, pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, pralnie, strychy, korytarze piwniczne itp.) oraz terenów zewnętrznych przyległych do budynku (chodniki, place zabaw, tereny pod kontenery na śmieci, tereny zielone);
2. Nadto obowiązkiem jest
 - a) zgłoszenie zapotrzebowania na pojemniki na odpady komunalne segregowane i mieszane do właściwych instytucji,
 - b) zlecenie okresowych dezynfekcji piaskownic oraz deratyzacji nieruchomości wykonywanych przez firmy zewnętrzne;
 - c) zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram;
 - d) oznaczenie budynków, lokali oraz pomieszczeń w których znajdują się różnego rodzaju zawory przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów numerów porządkowych lub tablic informacyjnych;
 - e) zabezpieczenie budynków zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi dostarczenie i wywieszenie w widocznym miejscu tablic zawierających informacje:
 - regulamin porządku domowego;
 - nazwę i adres zarządcy oraz numer telefonu;
 - adresy i numery telefonów: straży pożarnej, policji, pogotowia awaryjnego;

II OBOWIĄZKI NAJEMCÓW

1. Najemca winien dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu, dbać i chronić przed dewastacją i uszkodzeniami części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania (windy, klatka schodowa, wózkownia, suszarnia, korytarz piwniczny), pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i korzystać z nich w sposób nie utrudniający korzystania innym lokatorom.
2. Najemcy zobowiązani są do utrzymania ładu i porządku na klatce schodowej i innych

- pomieszczeniach należących do części wspólnej nieruchomości. W związku z powyższym powinni sprzątać po sobie wszystkie nieczystości pozostawione w tych pomieszczeniach.
3. Najemcy zobowiązani są we własnym zakresie do utrzymania w należyтым stanie czystości wycieraczek przed drzwiami do swoich lokali (odkurzanie i zamiatanie pod nimi posadzki).
 4. Bez zgody zarządcy nie wolno najemcy czynić w lokalu jakichkolwiek zmian naruszających substancję mieszkaniową lub substancję budynku. Dotyczy to również wszystkich instalacji w lokalu mieszkalnym, pomieszczeniach przynależnych do lokalu, pomieszczeniach wspólnych oraz na dachu, np. instalacji anteny, odbiornika radiowego itp. W przypadku uszkodzenia dachu w czasie instalowania anteny koszt naprawy dachu obciąża użytkownika aparatu radiowego i telewizyjnego.
 5. Zabrania się umieszczania na elewacji budynku lub klatkach schodowych, gablot reklamowych, szyldów i innych tablic informacyjnych bez zgody zarządcy nieruchomości.
 6. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania. Dotyczy to również przeglądów okresowych wykonywanych przez firmy zewnętrzne na zlecenie zarządcy w zakresie: instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, instalacji c.o., przewodów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych.
 7. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za wyrządzone przez siebie szkody. W związku z powyższym są zobowiązani do pokrycia kosztu ich usunięcia i naprawy.
 8. Za szkody wyrządzone przez niepełnoletnie dzieci odpowiadają rodzice lub inni przedstawiciele ustawowi.
 9. Szkada powinna być naprawiona niezwłocznie.

III PRZEPISY PORZĄDKOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI.

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych od 22:00 do 6:00 rano, w tym czasie należy ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne urządzenia emitujące hałas.

2. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątnięcia gruzu i zanieczyszczeń z klatki schodowej i otoczenia budynku oraz usuwania odpadów budowlanych i rozbiórkowych we własnym zakresie i na własny koszt. Czas wykonywania robót uciążliwych dla innych mieszkańców w tym kucie, wiercenie, itp. - ogranicza się do godzin od 8:00 do 20:00.
3. Nieczystości stałe pochodzące z lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązkiem segregacji odpadów komunalnych, należy wrzucać do pojemników specjalnie do tego przeznaczonych w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia.
4. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatka schodowa, korytarz piwniczny itp.) oraz wylewanie płynów i wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, odpadów spożywczych oraz niedopałków papierosów (lub innych wyrobów tytoniowych).
5. Zabrania się ustawiania na parapetach (zewnątrznych i wewnętrznych) oraz na posadzkach klatek schodowych: donic, skrzynek na kwiaty i innych przedmiotów.
6. Zabrania się spożywania alkoholu, palenia papierosów i innych wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (m.in. na klatkach schodowych, w piwnicach itp.).
7. Prowadzenie hodowli drobiu, gołębi i zwierząt w budynku i jego otoczeniu jest niedozwolone.
8. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych. Zwierzęta te nie mogą stanowić uciążliwości i zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom. Poza teren lokalu psy powinny być wyprowadzane na smyczy, a rasy uznane za groźne na smyczy i w kagańcu. Niedozwolone jest wyprowadzanie psów na place zabaw dla dzieci. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych bądź terenu zewnętrznego najemca ma obowiązek natychmiastowego usunięcia nieczystości.
9. Nie należy przechowywać na balkonach lub na tarasach przedmiotów oszpecających wygląd domu.
10. Zabrania się używania grilla węglowego i gazowego na balkonach, tarasach i w ogródkach przylegających do nieruchomości.
11. Zabrania się dokarmiania ptactwa na balkonach i parapetach okiennych oraz stawiania karmników na całym terenie nieruchomości.
12. Niedopuszczalnym jest przechowywanie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie) żadnych przedmiotów, mebli, makulatury.
13. Parkowanie pojazdów samochodowych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Na terenie parkingów i garaży podziemnych zabrania się parkowania pojazdów z wyciekami olejów i innych płynów eksploatacyjnych oraz wszelkich napraw i mycia samochodów.
14. Zabrania się przechowywania w piwnicach przynależnych do lokali: motocykli, motorowerów oraz materiałów wybuchowych i łatwopalnych.
15. Wszelkie naprawy w lokalach mieszkalnych i przynależnych pomieszczeniach do lokali w zakresie instalacji elektrycznych, gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.
16. Wszelkie uszkodzenia w częściach wspólnych nieruchomości należy niezwłocznie zgłaszać do zarządcy.
17. W przypadku awarii instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji, centralnego ogrzewania należy poinformować odpowiednie pogotowie lub firmę konserwatorską świadczącą usługi dla zarządcy.

IV INFORMACJE DODATKOWE

W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających niniejszego regulaminu zarządca może stosować upomnienia. Uporczywe uchylanie się od nieprzestrzegania regulaminu przez najemcę lub innego użytkownika lokalu może spowodować wypowiedzenie umowy najmu, a następnie wystąpienie do sądu z pozwem o eksmisję z lokalu.

PREZES ZARZĄDU

Bożena Orłowska

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I OBOWIĄZKI ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

1. Zarządca nieruchomości prowadzi nadzór nad firmami zewnętrznymi do których obowiązku należy utrzymanie w należyтым stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym nieruchomości, pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, pralnie, strychy, korytarze piwniczne itp.) oraz terenów przyległych do budynku (chodniki, place zabaw, tereny pod kontenery na śmieci, tereny zielone);
2. Nadto obowiązkiem jest
 - a) zgłoszenie zapotrzebowania na pojemniki na odpady komunalne segregowane i mieszane do właściwych instytucji,
 - b) zlecenie okresowych dezynfekcji piaskownic oraz deratyzacji nieruchomości wykonywanych przez firmy zewnętrzne,
 - c) zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram,
 - d) oznaczenie budynków oraz pomieszczeń, w których znajdują się różnego rodzaju zawory przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów numerów porządkowych lub tablic informacyjnych
 - e) dostarczenie i wywieszenie w widocznym miejscu tablic zawierających informacje:
 - regulamin porządku domowego;
 - nazwę i adres zarządcy oraz numer telefonu;
 - adresy i numery telefonów: straży pożarnej, policji, pogotowia awaryjnego;

4. Bez zgody zarządcy nie wolno najemcy czynić w lokalu jakichkolwiek zmian naruszających substancję mieszkaniową lub substancję budynku. Dotyczy to również wszystkich instalacji w lokalu mieszkalnym, pomieszczeniach przynależnych do lokalu, pomieszczeniach wspólnych oraz na dachu, np., instalacji anteny, odbiornika radiowego itp. W przypadku uszkodzenia dachu w czasie instalowania anteny koszt naprawy dachu obciąża użytkownika aparatu radiowego i telewizyjnego.
5. Zabrania się umieszczania na elewacji budynku lub klatkach schodowych, gablot reklamowych, szyldów i innych tablic informacyjnych bez zgody zarządcy nieruchomości.
6. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania. Dotyczy to również przeglądów okresowych wykonywanych przez firmy zewnętrzne na zlecenie zarządcy w zakresie: instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, instalacji c.o., przewodów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych.
7. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za wyrządzone przez siebie szkody. W związku z powyższym są zobowiązani do pokrycia kosztu ich usunięcia.
8. Za szkody wyrządzone przez niepełnoletnie dzieci odpowiadają rodzice lub inni przedstawiciele ustawowi.
9. Szkada powinna być naprawiona niezwłocznie.

II OBOWIĄZKI NAJEMCÓW

1. Najemca winien dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu, dbać i chronić przed dewastacją i uszkodzeniami części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania (winda, klatka schodowa, strych, korytarz piwniczny), pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i korzystać z nich w sposób nie utrudniający korzystanie innym lokatorom.
2. Najemcy zobowiązani są do utrzymania ładu i porządku na klatce schodowej i innych pomieszczeniach należących do części wspólnej nieruchomości. W związku z powyższym powinni sprzątać po sobie wszelkie nieczystości pozostawione w tych pomieszczeniach.
3. Najemcy zobowiązani są we własnym zakresie do utrzymania w należyтым stanie czystości wycieraczek

III PRZEPISY PORZĄDKOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI.

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych od 22:00 do 6:00 rano, w tym czasie należy ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne urządzenia emitujące hałas.
2. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania gruzu i zanieczyszczeń z klatki schodowej i otoczenia budynku oraz usuwania odpadów budowlanych i rozbiórkowych własnym staraniem i na własny koszt. Czas wykonywania robót uciążliwych dla innych mieszkańców np. kucie, wiercenie, itp. - ogranicza się do godzin od 8:00 do 20:00.

3. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży dozwolone jest tylko w miejscach do tego celu przeznaczonych (trzepek).
4. Nieczystości stałe pochodzące z lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązkiem segregacji odpadów komunalnych, należy wrzucać do pojemników specjalnie do tego przeznaczonych w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia.
5. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatka schodowa, korytarz piwniczny strych itp.) oraz wylewanie płynów i wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, odpadów spożywczych i niedopałków papierosów (lub innych wyrobów tytoniowych).
6. Zabrania się ustawiania na parapetach (zewnątrznych i wewnętrznych) oraz na posadzkach klatek schodowych: donic, skrzynek na kwiaty i innych przedmiotów.
7. Zabrania się spożywania alkoholu, palenia papierosów i innych wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (na klatkach schodowych, w windach, w piwnicach i na strychach).
8. Prowadzenie hodowli drobiu, gołębi i zwierząt w budynku i jego otoczeniu jest niedozwolone.
9. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych. Zwierzęta te nie mogą stanowić uciążliwości i zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom. Poza teren lokalu psy powinny być wyprowadzane na smyczy, a rasy uznane za groźne na smyczy i w kagańcu. Niedozwolone jest wyprowadzanie psów na place zabaw dla dzieci. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych bądź terenu zewnętrznego najemca ma obowiązek natychmiastowego usunięcia nieczystości.
10. Nie należy przechowywać na balkonach lub na tarasach przedmiotów oszpecających wygląd nieruchomości.
11. Zabrania się używania grilla węglowego i gazowego na balkonach i na tarasach.
12. Zabrania się dokarmiania ptactwa na balkonach i parapetach okiennych oraz stawiania karmników na terenie nieruchomości.
13. Niedopuszczalnym jest przechowywanie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, bramy) żadnych przedmiotów, mebli, makułatury.
14. Parkowanie pojazdów samochodowych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Na wyznaczonych miejscach parkingowych zabrania się parkowania pojazdów z wyciekami olejów i innych płynów eksploatacyjnych oraz wszelkich napraw i mycia samochodów.
15. Najemca któremu przywieziono opał (węgiel, drewno) zobowiązany jest po zniesieniu go do piwnicy lub komórki oczyścić miejsca, które zostały zanieczyszczone tym materiałem.
16. Mieszkańcy są zobowiązani chronić przed uszkodzeniem i zanieczyszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do lokali (wodomierze, główne zawory wodociągowe, gazowe itp.). Dostęp do tych urządzeń powinien być każdorazowo na żądanie zarządcy udostępniony przedstawicielowi administracji, wodociągów, pracownikom firm zewnętrznych przeprowadzających przeglądy lub usuwającym awarie itp.
17. W przypadku gdy w pomieszczeniu piwnicznym znajduje się wyczystka kominowa, najemca ma obowiązek udostępnić pomieszczenie i zapewnić swobodny dostęp kominiarzowi do drzwiczek wyciorowych w celu wyczystczenia przewodu kominowego.
18. Zabrania się przechowywania w piwnicach przynależnych do lokali: butli gazowych, motocykli, motorowerów oraz materiałów wybuchowych i łatwopalnych.
19. Wszelkie naprawy w lokalach mieszkalnych i przynależnych pomieszczeniach do lokali w zakresie instalacji elektrycznych, gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.
20. Wszelkie uszkodzenia w częściach wspólnych nieruchomości należy niezwłocznie zgłaszać do zarządcy.
21. W przypadku awarii instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji, centralnego ogrzewania należy poinformować odpowiednie pogotowie lub firmę konserwatorską świadczącą usługi dla zarządcy.

IV INFORMACJE DODATKOWE

W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających niniejszego regulaminu zarządca może stosować upomnienia. Uporczywe uchylanie się od nieprzestrzegania regulaminu przez najemcę lub innego użytkownika lokalu może spowodować wypowiedzenie umowy najmu, a następnie wystąpienie do sądu z pozwem o eksmisję.

PREZES ZARZĄDU

Bożena Orłowska