

**ZARZĄDZENIE NR 38/2014  
WÓJTA GMINY WILKOWICE  
z dnia 23.04.2014 r.**

w sprawie: **ustanowienia Regulaminu porządku domowego obowiązującego lokatorów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilkowice.**

*Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 6 b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) zarządza się, co następuje:*

§ 1

W budynkach będących własnością Gminy Wilkowice wprowadza się Regulamin porządku domowego stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Do przestrzegania Regulaminu porządku domowego zobowiązuje się lokatorów lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wilkowice.

§ 3

Przekazanie Regulaminu porządku domowego użytkownikom zasobu mieszkaniowego nastąpi zgodnie z art. 384 § 2 k.c.

§ 4

Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Wilkowice.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**WÓJT**  
  
Mięczysław Rączka

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO  
OBOWIĄZUJĄCY LOKATORÓW LOKALI WCHODZĄCYCH  
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WILKOWICE**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia zasobu mieszkaniowego Gminy Wilkowice a w szczególności zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia lokatorów.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych będących własnością Gminy Wilkowice.
3. Do przestrzegania postanowień Regulaminu obowiązani są lokatorzy w tym osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu oraz wszelkie inne osoby przebywające na stałe w lokalu – zwani dalej „lokatorami”.

**§ 2**

1. Lokatorzy ponoszą odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu oraz osób, które za ich zgodą przebywają nawet tymczasowo w lokalu.
2. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci i młodzież (np. wybijanie szyb, niszczenie ścian, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni itp.) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

**II. Obowiązki Wynajmującego**

**§ 3**

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających lokatorom korzystanie z nich, a które należą do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. Wynajmujący jest obowiązany do dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że lokatora obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.
3. Wynajmujący jest obowiązany do dokonywania napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym lokatora.

### III. Obowiązki lokatorów

#### § 4

1. Lokator jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Lokator jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Lokatora obciąża się naprawą i konserwacją:
  - 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 i 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 bądź wymiany zużytych elementów,
  - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
  - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
3. Lokator powinien przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, strychach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku.
4. Do szczególnych obowiązków lokatorów gminnego zasobu mieszkaniowego należy:
  - a) utrzymanie sprawnej instalacji wentylacyjnej z zakazem jej zasłaniania, zamykania itp.
  - b) konieczność codziennego wietrzenia lokali mieszkalnych poprzez otwieranie okien w ciągu całego roku,
  - c) usuwanie zagrzybienia i zawilgocenia ścian,
  - d) stosowanie opału dostosowanego do rodzaju pieca znajdującego się w lokalu mieszkalnym,
  - e) stosowanie oryginalnych i właściwych co do wartości bezpieczników zabezpieczających sieć energetyczną w lokalu mieszkalnym.
5. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji lokatorzy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia:
  - a) pracowników Urzędu Gminy Wilkowice – tel. 33 4990077 lub 33 8170074,
  - b) odpowiedniego pogotowia awaryjnego (straż pożarna – tel. 998; pogotowie gazowe – tel. 992; pogotowie energetyczne – tel. 991, pogotowie wodociągowe – tel. 994; policja – tel. 997; pogotowie ratunkowe – tel. 999 lub 112).
6. Lokatorzy obowiązani są zezwolić na wejście do wynajmowanego mieszkania upoważnionym pracownikom Urzędu Gminy Wilkowice lub innym upoważnionym przez Urząd Gminy osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów budynków komunalnych i socjalnych i ich doraźnego sprawdzenia.

7. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w lokalu mieszkalnym, najemca lokalu lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli najemca lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, upoważnieni pracownicy Urzędu Gminy Wilkowice mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub osób pełnoletnich stale z nim zamieszkujących – Gmina Wilkowice jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.

8. Lokatorzy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.

9. Lokatorzy obowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Gminę Wilkowice do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

## § 5

Najemca zobowiązany jest umożliwić wspólne zamieszkiwanie w danym lokalu pozostałym lokatorom, posiadającym tytuł prawny do ww. lokalu.

## IV. Przepisy porządkowe

### § 6

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój zakłócić. Głośne prace budowlane należy przeprowadzać od poniedziałku do soboty w godz. od 8.00 do 20.00 (z wyjątkiem dni świątecznych). Lokatorzy przetrzymujący zwierzęta zobowiązani są zapewnić by nie zakłócały one ciszy nocnej.

2. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi. Psy należy wyprowadzać na smyczy. Należy zapobiegać hałasowaniu przez psy, szczególnie w mieszkaniach i na klatkach schodowych. Za usuwanie nieczystości po psach (odchodów, błota, sierści itp.) pozostawionych w obrębie budynku odpowiedzialni są ich właściciele.

3. W mieszkaniach i piwnicach, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

4. Skrzynki na kwiaty oraz donice powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.

5. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

6. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, klatek schodowych) oraz strychów nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami. Jeżeli jednak jest to konieczne ze względu na prace remontowe w lokalu, to przez czas nie dłuższy niż 7 dni. Przedmioty te należy niezwłocznie usunąć na ustne wezwanie upoważnionego pracownika Urzędu Gminy Wilkowice. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.

7. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
8. Zabrania się palenia papierosów, spożywania jakichkolwiek napojów alkoholowych oraz środków odurzających w pomieszczeniach wspólnych budynku, na korytarzach, klatkach schodowych i piwnicach.
9. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników do tego wyznaczonych wg rodzaju odpadów. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, lokator obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenie.
10. W zakresie gospodarki odpadami lokatorzy stosują się do przepisów obowiązujących na terenie Gminy Wilkowice.
11. Zabrania się zakłócania spokoju lokatorom i innym użytkownikom a w szczególności:
- a) zanieczyszczania wspólnej części budynku i posesji,
  - b) pisania, drapania na ścianach, malowania ścian pomieszczeń wspólnych lub ścian zewnętrznych budynku,
  - c) wieszania i przybijania tablic, anten lub innych przedmiotów bez zezwolenia na budynek i pomieszczeniach wspólnych,
  - d) dokonywania jakichkolwiek zmian w elewacji zewnętrznej budynku,
  - e) zakładania krat w oknach oraz w piwnicach, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz stosownych pozwoleń wynikających z prawa budowlanego,
  - f) wyrzucania czegokolwiek przez okna,
  - g) karmienia ptaków na parapetach okien,
  - h) przetrzymywania w piwnicach produktów mogących stanowić pożywienie dla gryzoni, oraz hodowania i przechowywania zwierząt,
  - i) wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji bądź wymagają wstępnej neutralizacji,
  - j) przebywania osobom postronnym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i pomieszczeniach wspólnych.

## V. Postanowienia końcowe

### § 7

1. Uwagi, wnioski i zażalenia mieszkańców dotyczące przestrzegania niniejszego Regulaminu powinny być kierowane na piśmie do Urzędu Gminy w Wilkowicach.
2. W stosunku do lokatorów lokali, którzy nie przestrzegają postanowień niniejszego Regulaminu Gmina Wilkowice może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.
3. Uporczywe naruszenie Regulaminu i rażące wykroczenie może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu przez Gminę Wilkowice (art. 11 ust. 2 pkt 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

### § 8

Zobowiązuje się lokatorów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilkowice do przestrzegania niniejszego Regulaminu zatwierdzonego Zarządzeniem Nr 38/2014 Wójta Gminy Wilkowice z dnia 23.04.2014 r.

WÓJTA  
Mieczysław Rączka

