

**Złącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 3/2021 z dnia 22.02.2021 r.
Prezesa Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
w Nowym Tomyślu Sp. z o.o. 22.02.2021 r.**

Regulamin porządku domowego

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu dotyczy wszystkich mieszkańców i użytkowników budynku stanowiących własność Gminy Nowy Tomyśl, osób fizycznych i innych osób prawnych będących w zarządzie Spółki PU ZGM, chyba że jego stosowanie jest sprzeczne z wolą właścicieli tychże nieruchomości.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę administrowanego i zarządzanego mienia, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców (użytkowników).
3. Najemca lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarządcę PU ZGM o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, zmianach osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

§2

Najemcy i użytkownicy lokali są zobowiązani:

- a) dbać i chronić przed dewastacją budynek, jego instalacje i części przeznaczone do wspólnego korzystania oraz jego otoczenie, a w szczególności drzwi wejściowe do budynku, klatek schodowych, korytarzy, strychów, piwnic i innych pomieszczeń,
- b) w przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych zdarzeń podejmować w ramach swoich możliwości działania doraźne zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzaniem się szkód oraz niezwłocznie zawiadomić o tych zdarzeniach Zarządcę PU ZGM, a w razie konieczności również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne, itp.,
- c) zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym oraz innym służbom zapobiegającym rozszerzaniu się skutków awarii, ilekroć jest to konieczne,
- d) naprawiać na własny koszt wszelkie wyrządzone przez siebie szkody powstałe na terenie nieruchomości,
- e) umożliwiać w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejście do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Zarządcę PU ZGM w celu:
 - skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,
 - przeprowadzania konserwacji, napraw lub remontu instalacji, do wykonania których zobowiązany jest Zarządca PU ZGM,
 - montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,
 - dokonywania odczytów wodomierzy, montażu lub odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania,

- f) utrzymywać użytkowany lokal mieszkalny oraz wszystkie inne użytkowane pomieszczenia w należyтым stanie techniczno-sanitarnym,
- g) zamykać przed osobami nieuprawnionymi do przebywania na terenie budynku wejścia do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku,
- h) utrzymywać czystość na balkonach i loggiach, w okresie zimy usuwać z nich śnieg i tak je eksploatować, by miały wpływ na estetyczny wygląd budynku, nie powodowały zakłóceń użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynków. Skrzynki na kwiaty i doniczki powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien i balkonów niżej położonych,
- i) anteny winny być montowane na wspornikach w miejscach do tego przeznaczonych, tak aby nie powodowały uszkodzeń dachu czy elewacji budynku wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządcy PU ZGM (W przypadku uszkodzenia budynku w czasie prac koszty napraw dachu lub elewacji obciążają instalującego antenę.)
- j) zapewnić dostateczny napływ powietrza do mieszkania oraz utrzymywać normatywną temperaturę nie mniej niż 16 C⁰ oraz prawidłową wilgotność,
- k) selektywnie zbierać powstające w lokalach odpady komunalne oraz przekazywać je selektywnie do odpowiednio oznaczonych pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarządcę PU ZGM– zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/467/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie przyjęcia "Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nowy Tomysł".

III. PRZEPISY PORZĄDKOWE

§3

Podstawą zgodnej egzystencji jest dbałość o wspólną własność, wzajemna pomoc, powstrzymanie się od działań mogących przeszkadzać innym oraz niezakłócanie spokoju współmieszkańcom.

§4

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od **22.00 do 6.00**.
2. Wszyscy mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach oraz na podwórku poprzez sprzątanie według ustalonego harmonogramu.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego wyznaczonym w godzinach od 8.00 do 20.00. Niedozwolone jest trzepanie pościeli, ścierek itp. przez okna czy też na balkonach.
4. Odpady komunalne należy odpowiednio segregować i wyrzucać do przeznaczonych do tego celu pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarządcę PU ZGM.
5. Usuwanie gruzu pozostawionego po remoncie lokalu odbywa się staraniem i na koszt najemcy, użytkownika tego lokalu.
6. Najemca, użytkownik lokalu, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno itd.) obowiązany jest niezwłocznie po jego zniesieniu do piwnicy oczyścić cały teren, na który opał był zrzucony.

§5

1. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi i nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do

- przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, m.in. do natychmiastowego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta z terenów i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, w szczególności klatek schodowych, placów, ulic, chodników, parkingów, zieleńców i skwerów.
2. Osoby opiekujące się bezdomnymi zwierzętami zobowiązane są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, w szczególności do sprzątania zanieczyszczeń i likwidacji przykrych zapachów powodowanych przez te zwierzęta.
 3. Niedozwolone jest karmienie zwierząt na terenie nieruchomości wspólnej.
 4. Na terenie nieruchomości wspólnej psy muszą być prowadzone na smyczy lub mieć założony kaganiec.

§6

1. Niedozwolone jest:

- a) dokonywanie w lokalach mieszkalnych **bez zgody** Zarządcy PU ZGM zmian w zakresie: wyburzania (wybudowania nowych) ścian działowych, przebudowy balkonów, loggii, przeróbek istniejących lub zakładania nowych instalacji lub urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
 - b) dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
 - c) zaklejanie krat wentylacyjnych i nawiewników,
 - d) samowolne montowanie jakichkolwiek anten na dachu budynku, w szczególności do wywiewek pionów kanalizacyjnych,
 - e) wrzucanie do muszli klozetowej papierów, śmieci, szmat, sanitariatów i innych odpadków, które mogą spowodować zatkanie pionu kanalizacyjnego,
 - f) wyłamywanie zamknięć do piwnic, na dach, strych, do schronów, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania.
Czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,
 - g) montowanie bez uprzedniej zgody Zarządcy PU ZGM krat i przegród na klatce schodowej oddzielających część korytarza od reszty klatki schodowej,
 - h) niszczenie klatek schodowych, poręczy, korytarzy, dźwigów osobowych, okienek piwnicznych, zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji,
 - i) grillowanie na balkonach.
2. Piwnice winny być utrzymywane w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
 3. Na balkonach, w piwnicach, na korytarzach, pralniach, suszarniach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, sprzętu RTV i AGD, materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
 4. Niedozwolone jest samodzielne zakładanie w piwnicach oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej. Potrzebę posiadania punktów poboru energii elektrycznej dla zwyczajowo przyjętego sposobu korzystania z piwnic należy zgłosić Zarządcy PU ZGM, który zleci te prace elektrykowi z odpowiednimi uprawnieniami.
 5. Niedozwolone jest trwałe zastawianie ciągów komunikacyjnych jakimikolwiek przedmiotami. Czasowe zastawianie może mieć miejsce jedynie w uzasadnionych przypadkach (np. remont w lokalu, przeprowadzka, itp.). Przedmioty blokujące ciągi

komunikacyjne należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządcy PU ZGM. W przypadku niezastosowania się do wezwania Zarządcy PU ZGM jest uprawniony do usunięcia tych przedmiotów na koszt i ryzyko osoby, która zastawia ciągi komunikacyjne.

6. Samochody parkowane na podwórzu nieruchomości powinny być ustawione w taki sposób, aby nie blokowały dostępu do pomieszczeń gospodarczych.

§ 7

1. Niedozwolone jest niszczenie ścian pomieszczeń wspólnych i elewacji budynku (pisanie, drapanie, malowanie, itp.).
2. Niedozwolone na terenie nieruchomości jest ustawianie lub wieszanie tablic, reklam, szyldów, itp. bez uprzedniej zgody Zarządcy PU ZGM.
3. Niedozwolone jest niszczenie zieleni i elementów wyposażenia nieruchomości wspólnej (np. kosze na śmieci, ławki, ogrodzenia, urządzenia do zabaw dla dzieci, itp.).
4. Mycie pojazdów mechanicznych na terenie nieruchomości wspólnej może następować wyłącznie na utwardzonej powierzchni, w sposób uniemożliwiający przedostanie się powstających w wyniku tych czynności zanieczyszczeń do gruntów i wód /Uchwała Nr XLIX/467/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie przyjęcia "Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nowy Tomyśl"/.
5. Drobne naprawy pojazdów samochodowych poza warsztatami naprawczymi dopuszczalne są jedynie w przypadku wykonywania ich w obrębie nieruchomości wspólnej, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się płynów eksploatacyjnych i innych zanieczyszczeń do wód i gruntów, a postępowanie z odpadami powstającymi w wyniku naprawy musi być zgodne z postanowieniami „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nowy Tomyśl”- Uchwała XLIX/467/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie przyjęcia "Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nowy Tomyśl".
6. Niedozwolone jest trwale parkowanie na terenie nieruchomości wspólnej pojazdów częściowo zdemontowanych i takich, które utraciły zdolność poruszania się. Pojazdy takie należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządcy PU ZGM. W przypadku niezastosowania się do wezwania, Zarządca PU ZGM ma prawo zlecić usunięcie tych pojazdów na koszt i ryzyko osoby, która je pozostawiła.
7. Niedozwolone jest wieszanie bielizny i innych przedmiotów na zewnątrz budynku w miejscach do tego nie wyznaczonych.
8. Rodzice lub opiekunowie prawni obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do mogących się do nich odnosić postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie prawni.

§ 8

1. Najemcy oraz inni użytkownicy lokali (bez względu na podstawę prawną tego użytkownika) zobowiązani są do selektywnego zbierania powstających w lokalach odpadów komunalnych.
2. Niedozwolone jest wrzucanie zmieszanych (niesegregowanych) odpadów komunalnych do pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarządcę PU ZGM.
3. Obligatoryjny sposób postępowania z niektórymi odpadami:

- a) odpady przeterminowanych leków należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych aptekach lub przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - b) odpady w postaci zużytych baterii i akumulatorów małogabarytowych należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych budynkach użyteczności publicznej oraz w punktach sprzedaży baterii i akumulatorów lub przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - c) chemikalia oraz zużyte opony należy przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - d) zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny powstający należy przekazywać do punktów zbierania zorganizowanych przez sprzedawców tego sprzętu lub do podmiotów uprawnionych do zbierania odpadów tego typu lub do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - e) meble i inne odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w punkcie wskazanym przez Zarządcę PU ZGM, nie wcześniej niż 24 godziny przed wyznaczonym terminem ich odbioru. Można je także przekazać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - f) odpady budowlane i rozbiórkowe z prac prowadzonych we własnym zakresie należy umieszczać w zamówionych we własnym zakresie przez indywidualnego najemcę, użytkownika w kontenerach, przeznaczonych do gromadzenia tego rodzaju odpadów, udostępnionych przez jednostkę wywozową, ustawionych w miejscu wskazanym przez Zarządcę PU ZGM,
 - g) nie należy gromadzić w pojemnikach, workach, kontenerach na odpady komunalne niezgodnie z ich przeznaczeniem: śniegu, lodu, gorącego popiołu i żużla, gruzu budowlanego, szlamów, substancji żrących i wybuchowych, a także odpadów z działalności gospodarczej, które nie są odpadami komunalnymi.
4. Niedozwolone jest zanieczyszczanie nieruchomości wspólnej.
5. Niedozwolone jest wyrzucanie jakichkolwiek odpadów w miejscach nie przeznaczonych do gromadzenia odpadów.

III. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PRALNI I SUSZARNI

§9

1. Z pralni domowej może korzystać każdy najemca, według kolejności ustalonej w porozumieniu z innymi najemcami, użytkownikami lub wyznaczonej przez Zarządcę PU ZGM.
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzeń.
3. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni sprzątnąć.
5. W pralni zabrania się prania odzieży przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
6. Suszarnie i strychy, służą wyłącznie do suszenia prania i nie wolno przechowywać tam żadnych przedmiotów.

IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PIWNIC I POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH

§10

1. Piwnice /komórki/ są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu. Dostęp do nich powinien być stale zapewniony.
2. Podczas korzystania z piwnic i pomieszczeń gospodarczych najemca, użytkownik jest obowiązany do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Wzbronione jest przechowywanie materiałów wybuchowych, łatwopalnych oraz palenia papierosów i używania ognia.
3. Najemcy, użytkownicy nie mogą przechowywać w korytarzach piwnic jakichkolwiek przedmiotów utrudniających swobodne poruszanie się niezbędne w przypadku pożaru.
4. Najemcy, użytkownicy wykonujący jakiekolwiek prace gospodarcze w obrębie posesji zobowiązani są do przywrócenia porządku po tych pracach.
5. Najemcy, użytkownicy zobowiązani są chronić przed zanieczyszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do ich lokali np. wodomierze, zawory wodociągowe itp.

Dostęp do tych urządzeń powinien być udostępniony przez najemcę, użytkownika osobie upoważnionej przez Zarządcę PU ZGM lub pracownikom przedsiębiorstw eksploatujących te urządzenia.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§11

1. Zarządca PU ZGM zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie postanowień i zaleceń niniejszego regulaminu.
2. Zarządca PU ZGM informuje, że rażące lub uporczywe wykroczenie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, daje ustawową możliwość wystąpienia na drogę sądową.

PREZES ZARZĄDU

Zofia Matuszczak