

ZARZĄDZENIE NR 120/22/2024
DYREKTORA MIEJSKIEGO ZARZĄDU GOSPODARKI KOMUNALNEJ
W MYSŁOWICACH
z dnia 19 lipca 2024 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu Porządku Domowego w mieszkaniowym zasobie Miasta Mysłowice

Na podstawie art. 14 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz.1270 ze zm.) w związku z §5 ust. 1 pkt 1 i §6 ust. 1 Statutu Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach nadanego uchwałą nr LXXVIII/1138/10 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 września 2010 r. (ze zm.) zarządza się, co następuje:

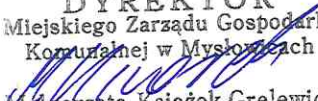
§1. Wprowadza się Regulamin Porządku Domowego w mieszkaniowym zasobie Miasta Mysłowice zarządzanym przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach, zwany dalej Regulaminem, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Postanowienia Regulaminu nie znajdują zastosowania do lokali w budynku położonym przy ul. Karola Miarki 28 w Mysłowicach. Ze względu na specyfikę tego obiektu zasady porządku w nim obowiązujące wymagają odrębnego uregulowania.

§3. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikom zatrudnionym na wieloosobowym stanowisku pracy ds. obsługi lokali mieszkalnych, Kierownikowi zespołu ds. inwestycji i administrowania budynkami oraz Kierownikowi zespołu ds. utrzymania czystości, a nadzór nad wykonaniem niniejszego zarządzenia sprawuje Dyrektor MZGK.

§4. Zarządzenie podlega zamieszczeniu na stronie internetowej MZGK, w Biuletynie Informacji Publicznej MZGK oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie MZGK.

§5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W MIESZKANIOWYM ZASOBIE MIASTA MYŚLOWICE

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę i utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobie mieszkaniowym Miasta Mysłowice.

DEFINICJE

§2.

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego z Miejskim Zarządem Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
 - 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach, działający w imieniu Miasta Mysłowice,
 - 3) zarządcy – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
 - 4) częściach wspólnych budynku – należy przez to rozumieć części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku najemców lokali, w szczególności pomieszczenia gospodarcze, korytarze, klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia strychowe oraz pralnie.

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§3.

1. Najemcy lokali oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące mają prawo do:
 - 1) niezakłóconego korzystania z przedmiotu najmu (lokalu mieszkalnego),
 - 2) korzystania bez ograniczeń z części wspólnych budynku,
 - 3) korzystania z terenów zielonych oraz małej architektury znajdujących się wokół budynku,
 - 4) korzystania z parkingu znajdującego się na terenie nieruchomości, w sposób zgodny z przepisami o ruchu drogowym umożliwiającym dojazd służb ratunkowych.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi, z wyłączeniem okien i drzwi objętych gwarancją w związku z ich wymianą dokonaną przez zarządcę,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) 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 czterpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
4. Najemca, na każde wezwanie zarządcy jest zobowiązany udostępnić lokal w celu:
 - 1) skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej, gazowej, elektrycznej oraz przewodów kominowych.
 - 2) przeprowadzania konserwacji, napraw lub remontu instalacji, do wykonania których zobowiązany jest zarządca,

- 3) montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,
- 4) dokonywania odczytów wodomierzy, montażu lub odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
5. Wszelkie awarie i usterki należy niezwłocznie zgłaszać zarządcy, a w przypadku zagrożeń takich jak np. pożar alarmować właściwe służby ratownicze.
6. W przypadku zdania lokalu i jego opuszczenia w mieszkaniu muszą pozostać sprawne urządzenia, które były w mieszkaniu w dniu jego objęcia. Ponadto, lokal należy przywrócić do stanu pierwotnego (np. odświeżyć ściany). Jeżeli dotychczasowy najemca nie dopełni tego obowiązku, będzie zobowiązany do zwrotu kosztów remontów po zdaniu lokalu wykonanego przez zarządcę nieruchomości.

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§4.

1. Wynajmujący ma obowiązek:
 - 1) wydać lokal zdalny do użytkowania,
 - 2) zapewnić sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń określonych odrębnymi przepisami,
 - 3) usunięcia zgłoszonych przez najemcę wad w wyznaczonym terminie. Powyższe nie znajduje zastosowania do wad, o których najemca wiedział w chwili zawarcia umowy, chyba że są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników,
 - 4) utrzymania w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

PRZEPISY PORZĄDKOWE

§5.

1. W godzinach od 22:00 do 6:00 w budynkach obowiązuje cisza nocna. W godzinach obowiązywania ciszy nocnej nie wolno wykonywać prac, które mogłyby powodować uciążliwości dla pozostałych mieszkańców oraz podejmować działań/zachowań, które skutkują nadmierną emisją dźwięku, zapachu, itp., z zastrzeżeniem, że w godzinach od 20:00 do 22:00 nie wolno wykonywać głośniejszych prac remontowych (np. wiercenie w ścianach, sufitach, wbijanie gwoździ itp.).
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, w należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
3. Najemca oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące są zobowiązane do użytkowania lokalu w sposób niezakłócający użytkownika innych lokali oraz zachowania porządku i czystości części wspólnych budynku.
4. Zabrania się przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w częściach wspólnych nieruchomości. Zarządca nieruchomości nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ich utratę bądź uszkodzenie.
5. Zabrania się w częściach wspólnych budynku oraz na terenach przyległych do niego załatwiania potrzeb fizjologicznych oraz podejmowania innych zachowań uznawanych za nieobyczajne.
6. W częściach wspólnych obowiązuje całkowity zakaz spożywania alkoholu i palenia tytoniu oraz spożywania środków odurzających.
7. Zabrania się zastawiania ciągów komunikacyjnych jakimkolwiek przedmiotami (m.in. wózkami, rowerami, obuwem, szafkami, workami ze śmieciem itp.).
8. Ze względów bezpieczeństwa bez zgody zarządcy zabrania się korzystania ze strychów.
9. Na terenie budynku obowiązuje bezwzględny zakaz przechowywania motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych i materiałów wybuchowych.
10. Zabrania się niszczenia i dewastacji jakichkolwiek pomieszczeń i urządzeń w budynku oraz zieleni wokół budynku.
11. Najemcy są zobowiązani utrzymywać czystość na balkonach, w okresie zimy usuwać z nich śnieg i lód i tak je eksploatować, by miały wpływ na estetyczny wygląd budynku, nie powodowały zakłóceń użytkownika 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.
12. Ze względów bezpieczeństwa oraz z uwagi na możliwość zakłócania spokoju sąsiadów zabrania się grillowania na balkonach.

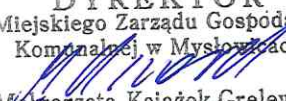
13. Najemca lokalu, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno itd.) obowiązany jest niezwłocznie po jego zniesieniu oczyścić cały teren, na który opał był zrzucony.
14. Zabrania się trzepania wycieraczek, pościeli, ubrań, koców, chodników i innych przedmiotów na klatce schodowej, na balkonie oraz z okien mieszkania.
15. Pojazdy mogą poruszać się jedynie po terenie przeznaczonym do ich ruchu. Zabrania się wjazdu jakimikolwiek pojazdami na ciągi pieszych i tereny zielone.
16. 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. W przypadku niezastosowania się do wezwania, zarządca ma prawo powodować usunięcie tych pojazdów na koszt i ryzyko osoby, która je pozostawiła.
17. Niedozwolone jest umieszczanie szyldów, tabliczek informacyjnych i reklamowych oraz innych urządzeń (np. klimatyzatorów lub anten satelitarnych) na ścianach, elewacji lub dachu obiektu.
18. Zabrania się wychodzenia na dach, otwierania pomieszczeń technicznych oraz tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.
19. Tylko zarządca obiektu uprawniony jest do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń na tablicach informacyjnych umieszczonych na klatce schodowej.
20. Posiadane przez najemcę zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi.
21. Właściciele zwierząt zobowiązuje się do:
 - 1) niezwłocznego sprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości,
 - 2) wyprowadzania psów w kagańcu i na smyczy,
 - 3) zapewnienia opieki zwierzętom w taki sposób, aby nie zakłócały spokoju pozostałym użytkownikom budynku.
22. Niedozwolone jest wyrzucanie jakichkolwiek odpadów w miejscach, które nie są przeznaczone do gromadzenia odpadów.
23. Pojemniki w śmietnikach przeznaczone są do usuwania nieczystości pochodzących z codziennej działalności gospodarstw domowych.
24. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadków lub rozlaniu płynów na klatkach schodowych, najemca obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie.
25. Zabrania się składowania gruzu, ziemi i złomu w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów stałych.
26. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu lub gabarytów odbywa się na koszt mieszkańca tego lokalu i w sposób uzgodniony z zarządcą nieruchomości.
27. Zabrania się wprowadzania do kanalizacji sanitarnej następujących substancji:
 - 1) popiołu,
 - 2) substancji stałych, np.: podpasek higienicznych, wacików do uszu, plastrów, wkładek higienicznych, tamponów,
 - 3) płynów, np.: lakierów do paznokci, zmywaczy do paznokci, kremów, utrwalczy makijażu, farb do włosów, rozjaśniaczy,
 - 4) leków/narkotyków,
 - 5) środków czyszczących, np.: środków dezynfekujących, środków czyszczących (środki do czyszczenia rur), rozcieńczalników, środków do czyszczenia szczotek,
 - 6) stałych spoiw, np.: żwirku dla kota, piasku dla ptaków,
 - 7) płynów według czynności rzemieślniczych np.: chemikaliów, farb, lakierów, olei, wody lutowniczej, wody cementowej, pasty do tapet ,
 - 8) odpadów kuchennych, np.: tłuszczów, olei, odpadów żywnościowych,
 - 9) smarów maszynowych, substancji zawierające smary,
 - 10) pestycydów, np.: środków ochrony roślin.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§6.

1. Zarządca obiektu nie jest podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia sporów sąsiedzkich, o ile nie wykraczają one w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub zagrażającym bezpieczeństwu mienia.

2. Najemcy są zobowiązani do przestrzegania niniejszego regulaminu, a ponadto ponoszą odpowiedzialność za jego przestrzeganie przez pozostałych domowników i osoby trzecie przebywające w budynku na ich zaproszenie lub takich, którym udostępniono do niego dostęp.
3. W stosunku do najemców nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu właściciel lokalu może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach wypowiedzieć umowę najmu lokalu zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz