

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kraków.**

Opracowany w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105 poz. 509, art. 10 pkt. 1).
2. Ustawę z dnia 27 lipca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388, art. 13 ust. 1).
3. Ustawę z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity: Dz.U.Nr 49 z 1994r. poz. 196).
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 września 1980 r. w sprawie ochrony środowiska przed opadami i innymi zanieczyszczeniami oraz utrzymania czystości i porządku w miastach i wsiach (Dz. U. Nr 24 poz. 91).
5. Zarządzenie Ministra Administracji Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 28 lutego 1982 r. w sprawie zakresu obowiązków dozorców domowych (M.P. Nr 9 poz. 62).

I. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

§ 1.

Do obowiązków zarządcy nieruchomości należy:

- 1/ utrzymanie w należyтым stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze, strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie, rowerownie oraz terenów przyległych do budynku,
- 2/ umieszczenie na klatkach schodowych, w miejscu dobrze widocznym gablot i tablic informacyjnych zawierających w szczególności:
 - spis lokatorów
 - nazwę i siedzibę zarządcy i dozorca domu
 - regulamin porządku domowego (wypis)
 - wykaz numerów alarmowych: Straży Pożarnej, pogotowia gazowego, pogotowia MPWiK, pogotowia energetycznego, Policji, pogotowia dźwigowego
 - informację o lokalizacji zaworów głównych – odcinających gaz, energię elektryczną i wodę,
- 3/ nadzór nad pracą dozorca lub sprzątacza, kontrola i egzekwowanie starannego wykonywania należących do nich obowiązków, a w razie ich zaniedbania stosowanie kar i upomnień do zwolnienia włącznie,
- 4/ zabezpieczenie lokatorom właściwej obsługi administracyjnej poprzez bieżące kontrolowanie nieruchomości, prowadzenie odpowiedniej dokumentacji eksploatacyjnej lokali i budynku,
- 5/ zapewnienia dla każdej nieruchomości bieżącej kontroli stanu technicznego budynków i niezwłocznego usuwania awarii, wykonywania drobnych napraw, obsługi kominiarskiej, bieżącej konserwacji instalacji i urządzeń technicznych budynku.

II. OBOWIĄZKI DOZORCÓW – SPRZĄTACZY DOMÓW

§ 2.

Do podstawowych obowiązków dozorców – sprzątaczy oraz zarządców spełniających tę funkcję należy:

- 1/ usuwanie – zmiatanie, zbieranie śmieci, zmywanie innych zanieczyszczeń z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku tj. sieni, korytarzy, klatek schodowych, suszarn, strychów, wózkowni, kabin dźwigowych itp.,
- 2/ a/ usuwanie zanieczyszczeń z nie zabudowanych części nieruchomości tj. z podwórza, trawników, chodników;
b/ sprzątanie połowy szerokości jezdni na odcinku ulicy położonej wzdłuż terenu objętego obowiązkami dozorczy;
c/ w przypadku, gdy do terenu objętego obowiązkami dozorczy przylega pas jezdni powyżej 20 m szerokości – sprzątanie chodnika i 5-cio metrowego odcinka jezdni;
d/ w przypadku chodnika przekraczającego szerokość 10 m – sprzątanie chodnika,
- 3/ oczyszczanie ze śniegu, lodu i błota nie zabudowanej części nieruchomości wymienionej w pkt. 2, w tym także wpustów deszczowych, usuwanie śliskości oraz odmiatanie i przyzbowanie śniegu na chodnikach,
- 4/ pielęgnowanie trawników, kwietników i rabat kwiatowych, pielęgnowanie krzewów, grabienie i przyzbowanie w okresie jesieni,
- 5/ wykonywanie czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, tj.: altan śmietnikowych, zsyków i pomieszczeń zsykowych, zgodnie z przepisami określonymi przez nadzór sanitarny,
- 6/ bezzwłoczne zawiadomienie zarządcy nieruchomości o dostrzeżonych uszkodzeniach i wadliwym działaniu instalacji lub urządzeń technicznych,
- 7/ dbałość o utrzymanie porządku i czystości na terenie nieruchomości, szczególnie w altanach śmietnikowych, piaskownicach i terenach przeznaczonych do zabaw dla dzieci,
- 8/ zawiadamianie zarządcy nieruchomości o stwierdzonych faktach niewykonywania obowiązków przez jednostki obsługujące budynek na zlecenie administratora, np. wywóz nieczystości stałych,
- 9/ zawiadamianie zarządcy nieruchomości o przypadkach uporczywego naruszania przez mieszkańców regulaminu porządku domowego,
- 10/ włączanie i wyłączanie oświetlenia lampek zawierających nazwę ulicy i numer posesji,
- 11/ wywieszanie flag i innych dekoracji w dniach świąt państwowych i innych terminach wyznaczonych przez zarządcę nieruchomości.

III. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 3.

A. Do obowiązków mieszkańców i najemców lokali użytkowych należy:

- 1/ utrzymywanie zajmowanych lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym, a w szczególności:
 - usuwanie nieczystości z lokalu przy pomocy zsyków lub do pojemników znajdujących się w altanach śmietnikowych
 - bieżące konserwowanie lokalu w zakresie i terminach przewidzianych w obowiązujących w tej kwestii przepisach: Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz Prawo Budowlane,
- 2/ zachowanie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców tj. korytarzach, piwnicach, strychach, kłatkach schodowych, suszarniach, wózkowniach,
- 3/ niezwłoczne powiadamianie właściwej jednostki (np. pogotowia gazowego, wodociągowego, energetycznego itp.) oraz zarządcy o awariach instalacji budynku i urządzeń technicznych,
- 4/ niezwłoczne znoszenie do pomieszczeń piwnicznych lub komórek zwiezonego opału, płodów rolnych itp. oraz oczyszczenie miejsca, które zostało zanieczyszczone składowanym towarem;
składowanie materiałów budowlanych, mebli, urządzeń technicznych i innych elementów wyposażenia mieszkania, gruzu na chodnikach, podwórkach czy placach przyległych do budynku jest zabronione,
- 5/ zachowanie ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22.00 do 6.00,
- 6/ parkowanie pojazdów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, w taki sposób, aby nie utrudniać ruchu pieszych, nie niszczyć zieleni, zachowując przepisy dotyczące ochrony środowiska (zakaz mycia samochodów niedozwolonymi środkami, zwracanie uwagi na wycieki oleju itp.),
- 7/ najemców lokali użytkowych zobowiązuje się do utrzymania porządku na terenie bezpośrednio przyległym do lokalu.

B. Zabrania się:

- 1/ przechowywania względnie wystawiania sprzętów i innych przedmiotów (skrzyń, paczek, mebli itp.) na klatkach schodowych względnie innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku,
- 2/ przechowywania w piwnicach i innych pomieszczeniach gospodarczych oraz na strychach: paliw, chemikaliów i innych materiałów łatwopalnych,
- 3/ trzepania pościeli, odzieży, dywanów itp. na balkonach, gankach, klatkach schodowych, przez okna – trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w dni powszednie,
- 4/ wietrzenia pościeli i odzieży oraz suszenia bielizny w oknach lub na balkonach służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- 5/ hodowli gołębi, ryb akwariowych, ptaków i gryzoni w pomieszczeniach wspólnego użytku takich jak: suszarnie, strychy, wózkowie, pomieszczenia gospodarcze w piwnicach.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4.

1. Zarządca zobowiązany jest wywiesić Regulamin w miejscu łatwo dostępnym, dostatecznie oświetlonym przy wejściu do budynku.
2. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu sprawują Zarządcy nieruchomości.
3. Gabloty reklamowe, szyldy i inne tablice informacyjne mogą być umieszczone na elewacji budynku lub klatkach schodowych wyłącznie za zgodą Zarządcy domu.

§ 5.

1. W stosunku do najemców naruszających niniejszy regulamin w sposób uporczywy kierowane będą wnioski do Kolegiów ds. wykroczeń oraz powództwa do Sądu o rozwiązanie najmu i nakazanie opróżnienia lokalu.
2. W stosunku do administratorów lub zarządców, którzy nie przestrzegają niniejszego regulaminu, służy zainteresowanym prawo skierowania sprawy do właściwych organów (skarga, powództwo cywilne).
Właściwym organem przy składaniu skargi na działalność administratorów jest Zarząd Budynków Komunalnych, a na Zarząd Budynków Komunalnych – Wydział Lokali i Budynków Urzędu Miasta Krakowa.