

Żory, dnia 29 lutego 2024 r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
w lokalach powstałych w ramach programu „Z przyszłością w Żorach”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę nieruchomości przed zniszczeniami, zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, utrzymanie budynku i jego otoczenia we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym oraz stworzenie warunków do zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają zasadnicze dla utrzymania właściwego porządku domowego obowiązki administratora oraz mieszkańców.
3. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są wszyscy mieszkańcy lokali wchodzących w skład nieruchomości oraz wszystkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości.
4. Lokator ponosi odpowiedzialność:
 - a) w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkich członków rodziny, innych domowników oraz gości,
 - b) za zgłoszenie administratorowi informacji dotyczących ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal.
5. Użyte w niniejszym Regulaminie pojęcia oznaczają:
 - a) Lokator- osoba/ osoby- które zawarły umowę najmu lokalu,
 - b) Administrator/ Zarządca- Zakłady techniki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Żorach.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE WŁAŚCIWEGO UŻYTKOWANIA I UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, MIESZKAŃ ORAZ INSTALACJI I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

6. Administrator zobowiązany jest dbać o stan techniczny budynków poprzez:
 - a) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców (głównie instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne), oraz domofonu,
 - b) dokonywanie napraw budynku i jego urządzeń,
 - c) dokonywanie przeglądów technicznych i sanitarnych budynków i mieszkań.
7. Lokatorzy są zobowiązani:
 - a) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - b) utrzymywać lokale i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym

- i sanitarnym. W razie niedokonania niezbędnych napraw przez Lokatora, administrator po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić wymagane naprawy na koszt Lokatora,
- c) odnawiać mieszkanie przynajmniej co 5 lat poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - d) użytkować i konserwować wszystkie urządzenia, w jakie został wyposażony lokal, zgodnie z DTR, kartami gwarancyjnymi oraz instrukcjami obsługi,
 - e) niezwłocznie zawiadamiać administratora o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach. W przeciwnym razie Lokator ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek awarii instalacji,
 - f) do naprawienia szkód powstałych z ich winy. Za spowodowane szkody odpowiadają solidarnie z Lokatorem osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące,
 - g) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody natychmiastowo udostępnić administratorowi lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Lokator jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu administrator ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Z czynności tych sporządza się protokół.
 - h) udostępnić lokal administratorowi w celu dokonania:
 - okresowego i doraźnego przeglądu technicznego, stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez administratora prac obciążających Lokatora,
(w razie opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego Lokator zobowiązany jest zgłosić ten fakt administratorowi, nie odstępując mieszkania innym osobom),
 - i) zamykać drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, zwłaszcza w okresie zimowym, co zabezpiecza ciągi komunikacyjne przed wychładzaniem, powodującym nadmierne i niepotrzebne dodatkowe kosztowne ogrzewanie, w konsekwencji obciążające wszystkich Najemców, zamykać drzwi dzielące klatkę schodową oraz korytarze, będące drzwiami pożarowymi (zabrania się blokowania drzwi),
 - j) każdorazowo wykonać zalecenia dotyczące sposobu użytkowania urządzeń grzewczych, wentylacyjnych oraz sposobu prawidłowej eksploatacji lokalu mieszkalnego zawarte w protokołach okresowych kontroli,
8. Wymogi w zakresie remontów i przeróbek:
- a) wszelkie remonty powinny być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną i przez osoby do tego uprawnione, za zgodą administratora.
 - b) zakazuje się dokonywania zmian użytkowania kanałów technicznych, ich blokowania i instalowania na nich wentylatorów i innych urządzeń, poza już istniejącymi,
 - c) zabronionym jest:
 - i. instalowanie i użytkowanie w lokalu mieszkalnym urządzeń zasilanych z butli gazowych oraz przechowywania butli gazowych oraz materiałów łatwopalnych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych.
 - ii. burzenie, stawianie ścian

- iii. zmiana układu pomieszczeń,
- iv. przeciążanie stropu ponad obciążenie użytkowe 150 kg/m²,
- v. wykonywania wiercenia w posadzkach na głębokość większą niż 3cm, z uwagi na znajdujące się w niej instalacje,
- vi. maskowanie materiałami nieelastycznymi pozostawionych przerw na łączeniach sufitów ze ścianami działowymi i na łączeniu belek i ścian murowanych, przerwy są celowe i wymagają wypełnienia materiałem trwale plastycznym,
- vii. jakiegokolwiek modyfikacje balkonów oraz tarasów na parterze,
- viii. tworzenie jakichkolwiek konstrukcji na balkonach i tarasach,
- ix. montaż klimatyzacji i innych urządzeń,
- x. montaż wentylatorów na kratkach wentylacyjnych,
- xi. zakrywanie kratki wentylacyjnych,
- xii. modyfikacja, usuwanie i przeróbki sprzętów i wyposażenia, które było, przekazane przy przyjęciu lokalu mieszkalnego zgodnie z protokołem zdawczo odbiorczym,
- xiii. modyfikacja instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej, teletechnicznej

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMU I OTOCZENIA

9. Obowiązki lokatorów lokali mieszkalnych:

- a) wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania czystości w pomieszczeniach ogólnie dostępnych i częściach wspólnych, jak również na terenie przyblokowym,
- b) do kanalizacji nie wolno wprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ. W razie zatkania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zatkania zostaną obciążeni kosztami oczyszczania i wynikłych strat,
- c) śmieci i wszelkiego rodzaju odpadki należy segregować i wyrzucać do odpowiednio przeznaczonych na ten cel pojemników ustawionych przy budynku. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów w korytarzu czy na klatkach schodowych użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie,
- d) mieszkańcy zobowiązani są do racjonalnego korzystania z mediów w częściach budynku wspólnie użytkowanych,

10. Zabrania się:

- a) wykonywania przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki na korytarzach, holach, klatkach schodowych, garażach.
- b) zanieczyszczania nieruchomości, niszczenia trawy na zieleńcach i ogrodach przeznaczonych do wspólnego użytku, uszkodzania nasadzeń itp.,
- c) dewastacji budynków, m.in. malowania i pisania na wewnętrznych i zewnętrznych ścianach, mocowania różnych elementów zewnętrznych np. uchwyty, haków itp. na ścianach zewnętrznych budynku,
- d) trzepania odzieży, koców, dywanów, chodników itp. na klatkach schodowych, korytarzach, balkonach, tarasach.
- e) wyrzucania przez okno i balkony wszelkich odpadków i niedopałków, a także wylewania wody i

innych płynów,

- f) używania suszarek wysięgnikowych montowanych do elementów elewacji budynków,
 - g) mycia pojazdów na terenie nieruchomości,
 - h) korzystania z grilla na balkonach i tarasach,
 - i) jazdy na hulajnodze, rolkach itp., w częściach wspólnych budynku,
 - j) zaśmiecania balkonów, tarasów i umieszczania na nich przedmiotów (np. skrzyń na kwiaty, donic) w sposób nie gwarantujący bezpieczeństwa dla mieszkańców,
 - k) podlewania roślin na balkonach w sposób, powodujący przeciekanie wody na niższe kondygnacje lub teren wokół budynku,
 - l) zamykania drzwi w sposób powodujący hałas zakłócający spokój mieszkańców,
 - m) wykonywania wszelkich trwałych konstrukcji (tarasów, aranżowanych ogródków, ogrodzeń i innego rodzaju zabudowy przestrzeni, etc.) znajdujących się bezpośrednio przy lokalach mieszkalnych umiejscowionych na parterze budynku przy jego elewacji, bez każdorazowej wyraźnej zgody administratora, wydawanej na piśmie dla każdego lokalu oddzielnie.
 - n) wkopywania, łączenia na stałe z gruntem elementów odgradzających mieszkanie umiejscowione na parterze budynku (np. rośliny, krzewy, płoty itp.),
 - o) montowania na stalowych pergolach balkonów jak i na samym balkonie, a także na tarasach jakichkolwiek konstrukcji, zadaszeń, zacienień oraz innych przedmiotów i materiałów (np. daszki, huśtawki i inne).
 - p) zasypywania ziemią, kamieniami, itp. wszelkich odpływów kanalizacyjnych, wyprowadzeń wentylacyjnych w budynku oraz jego otoczeniu.
 - q) montażu wszelkiego typu anten na dachach i elewacjach budynku.
 - r) doszczelnianie okien, uniemożliwiające dopływ powietrza do mieszkania
 - s) zaklejanie, zasłanianie kratki wentylacyjnych w mieszkaniach,
 - t) parkowania aut w sposób blokujący dojazd służb komunalnych do śmietnika.
 - u) ustawiania ruchomości (np. wózki, rowery, obuwie, szafki i pozostałe przedmioty) na korytarzach, we wnętrzu szacht pomiarowych, gdzie znajdują się liczniki energii elektrycznej, ciepłej i wody oraz w innych częściach wspólnych budynku, a także w miejscach mogących utrudniać przeprowadzanie akcji ratowniczych np. gaszenie pożaru.
- UWAGA- naruszenie powyższych zakazów, w tym w szczególności zakazów, o których mowa w pkt 9.m i 9.u skutkować może odpowiedzialnością materialną Lokatora z tytułu kar umownych nałożonych na Administratora oraz stanowić może podstawę wypowiedzenia umowy najmu.
11. W przypadku nieprzestrzegania zakazu, o którym mowa w pkt.9 ust. u., ruchomości mogą zostać usunięte i przekazane do składowania.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO

12. W przypadku stwierdzenia nadzwyczajnego zagrożenia w budynku lub jego otoczeniu Lokator ma obowiązek natychmiast powiadomić:
- Miejski Ośrodek Dyspozycyjny (tel. 032 43 41 410)
 - Policję (tel. 032 47 88 200, alarmowy 997, alarmowy 112)

- Administrację – zgodnie z danymi adresowymi zgodnie z pkt. 31 regulaminu.

13. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji energetycznej lub przewodów kominowych należy natychmiast powiadomić:

- Pogotowie Energetyczne, czynne całodobowo (tel. alarmowy 991) lub jednostki wymienione w pkt 31 regulaminu.

14. Zabrania się:

- a) naprawiać we własnym zakresie bezpieczników oraz dokonywania wszelkich manipulacji przy instalacjach (elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodn -kan.).
- b) bez zgody administratora, samowolnie montować gniazd elektrycznych w komórkach oraz pobierać energii elektrycznej na własny użytek z instalacji służącej do oświetlenia korytarzy i innych pomieszczeń służących wspólnemu użytkowaniu.
- c) przechowywać w komórkach, korytarzach i na balkonach motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach oraz wszelkich przedmiotów ograniczających drogę ewakuacyjną.
- d) Palenia tytoniu i używanie ognia otwartego na klatkach schodowych, korytarzach i na pozostałych częściach wspólnych budynku.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKU (OSIEDLA)

15. Budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych. Za wyjątkiem osób wynajmujących mieszkania, miejsca parkingowe oraz osób ich odwiedzających.

16. W godzinach od 22.00 do 06.00 obowiązuje bezwzględny zakaz wykonywania czynności lub używania urządzeń powodujących powstanie hałasu, który mógłby zakłócać ciszę nocną.

17. Emitowania sygnałów dźwiękowych, akustycznych, głośnej muzyki i innych, które mogą być uciążliwe dla lokatorów.

18. Dzieci, powinny się bawić w miejscach do tego przeznaczonych (plac zabaw, ogródki). Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach oraz na pozostałych częściach wspólnych. Odpowiedzialność za zdrowie i życie dzieci na terenie objętym administracją ponoszą wyłącznie ich opiekunowie.

19. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

20. Zabrania się:

- a) samowolnego otwierania włazów dachowych i wychodzenie na dach,
- b) spożywania napojów alkoholowych, palenia papierosów oraz innych zabronionych używek na klatkach schodowych, korytarzach oraz na terenie ogólnodostępnym.
- c) hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w komórkach, na balkonach, czy w innych pomieszczeniach.
- d) dokarmiania zwierząt bezpośrednio przy budynku oraz wykładania pokarmów dla ptaków na parapetach okiennych i balkonach.
- e) wyprowadzania psów bez smyczy i bez kagańca.

- f) wypuszczania psów bez opieki w pomieszczeniach ogólnodostępnych, ciągach komunikacyjnych, windach i na terenie osiedla.
- 21. Właściciele zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, m.in. do niezwłocznego, samodzielnego uprzątnięcia odchodów zwierząt zarówno w budynku jak i na terenie do niego przyległym.
- 22. Lokator, pod którego opieką znajduje się zwierzę ma obowiązek sprawować nad zwierzęciem kontrolę w taki sposób, aby:
 - a) nie powodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi ze strony zwierzęcia,
 - b) nie powodować powstania poczucia zagrożenia u ludzi ze strony zwierzęcia,
 - c) nie zakłócać spokoju innym użytkownikom lokali mieszkalnych
- 23. Wszyscy mieszkańcy budynku są zobowiązani do wzajemnego poszanowania i współpracy w celu stworzenia jak najlepszych warunków mieszkaniowych.
- 24. Lokator lokalu odpowiada za skutki i ponosi konsekwencje naruszenia niniejszego regulaminu nie tylko przez osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, lecz również odwiedzających.
- 25. Każdy użytkownik jest zobowiązany do przeciwdziałania wszelkimi środkami aktom wandalizmu i chuligaństwa skierowanym na niszczenie wspólnego mienia.
- 26. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców powinna być wzajemna pomoc, życzliwość, niezakłócanie spokoju i przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.

VI. PRZEPISY POZOSTAŁE

- 27. Budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
- 28. Pomieszczenia, do których administracja przekazała klucze mają być stale zamknięte.
- 29. Dbając o bezpieczeństwo lokatorów i chroniąc m.in. przed skutkami awarii np. instalacji, w czasie ich dłuższej nieobecności zaleca się pozostawienie w administracji lub w najbliższym sąsiedztwie informacji o sposobie kontaktowania się.
- 30. Administrator nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za utratę, bądź uszkodzenie przedmiotów pozostawionych przez lokatorów w częściach wspólnych nieruchomości, w tym nieruchomości usuniętych zgodnie z pkt 10 regulaminu. (dział III)
- 31. W razie nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu administrator w oparciu o art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, Kodeksu cywilnego oraz innych przepisów będzie:
 - a) kierować stosowne zawiadomienia do służb mundurowych,
 - b) kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej
 - c) prowadzić postępowanie administracyjne mające na celu utratę prawa Lokatora do zajmowanego lokalu.
- 32. Administrator ma prawo do wprowadzenia zmian w Regulaminie.
- 33. Aktualne dane kontaktowe administratora oraz służb technicznych dostępne są na stronie internetowej ZTK w Żorach www.ztkzory.pl oraz na tablicach ogłoszeń.

<p>Kontakt: e-mail Najszybsza forma kontaktu: <i>(masz pewność, iż twoja sprawa trafi od razu do odpowiedniej osoby)</i></p>	<p>Płatności, rozliczenia e-mail.: rozliczenia@ztkzory.pl Zgłaszanie usterek e-mail.: usterki@ztkzory.pl Sprzątanie i czystość: e-mail.: serwis@ztkzory.pl Administracja: e-mail.: administracja@ztkzory.pl</p>									
<p>Kontakt telefoniczny:</p>	<p>tel. 32 435 69 20</p> <table border="0"> <tr> <td>Płatności, rozliczenia:</td> <td>wew. 24</td> <td rowspan="4">} w godz. 08:00 – 15:00</td> </tr> <tr> <td>Sprawy techniczne:</td> <td>wew. 23</td> </tr> <tr> <td>Sprzątanie i czystość:</td> <td>wew. 25</td> </tr> <tr> <td>Administracja:</td> <td>wew. 24</td> </tr> </table>	Płatności, rozliczenia:	wew. 24	} w godz. 08:00 – 15:00	Sprawy techniczne:	wew. 23	Sprzątanie i czystość:	wew. 25	Administracja:	wew. 24
Płatności, rozliczenia:	wew. 24	} w godz. 08:00 – 15:00								
Sprawy techniczne:	wew. 23									
Sprzątanie i czystość:	wew. 25									
Administracja:	wew. 24									
<p>Kontakt osobisty w biurze:</p>	<p>W celu dokonania sprawnej obsługi lokatorów prosimy o wcześniejsze umawianie wizyt w biurze</p>									
<p>Dane adresowe zarządcy:</p>	<p>Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o. ul. Orla 5/31; 44-240 Żory tel. 32 435 69 20 sekretariat@ztkzory.pl; www.ztkzory.pl.</p>									

34. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

PRZESZŁOŚĆ ZARZĄDU


Andrzej Bzibziak

Zarząd Spółki Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o.

Oświadczam, że wręczono mi treść regulaminu, zapoznałem się z jego treścią i zobowiązuję się do jego przestrzegania, co potwierdzam własnoręcznym podpisem.

Podpis Lokatora _____