

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

DOTYCZĄCY ZASOBU

Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o. o.

Pl. Stary Rynek lok. 6A Płock

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali i budynków należących do zasobu Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. (zwanej dalej **Wynajmującym**), w szczególności osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, jak i współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu oraz inne osoby przebywające na stałe w lokalu (zwani dalej **użytkownikami**). Przepisy porządkowe wskazane w § 4 niniejszego Regulaminu dotyczą wszystkich osób przebywających w tych lokalach oraz budynkach.
2. W przypadku lokali należących do zasobu Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, obowiązują postanowienia niniejszego Regulaminu, chyba że Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła odrębny Regulamin Porządku Domowego, wówczas w zakresie dotyczącym części wspólnych budynku obowiązuje Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania, utrzymania wymaganego stanu porządku i czystości oraz spokoju.

§ 2

1. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność cywilną - w granicach prawem określonych - za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu oraz osób, które za ich zgodą przebywają w lokalu.
2. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci i młodzież 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 UŻYTKOWNIKÓW

§ 3

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie techniczno - eksploatacyjnym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.
2. Do obowiązków o których mowa w ust.1 należy w szczególności:
 - 2.1. przestrzeganie wszelkich obowiązków nałożonych Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
 - 2.2. przestrzeganie oraz utrzymywanie czystości i porządku na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, strychach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku, z jednoczesnym przestrzeganiem przepisów p.poż.
 - 2.3. utrzymywanie sprawnej instalacji wentylacyjnej, poprzez jej nie zasłanianie i nie zamykanie,
 - 2.4. codzienne wietrzenie lokali mieszkalnych poprzez otwieranie okien,
 - 2.5. stosowanie opału dostosowanego do rodzaju pieca znajdującego się w lokalu mieszkalnym,
 - 2.6. stosowanie oryginalnych i właściwych co do wartości bezpieczników zabezpieczających sieć energetyczną w lokalu mieszkalnym.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w obrębie lokalu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego wstrzymania ich eksploatacji, jeżeli dalsze ich używanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska oraz podjęcia właściwych działań zaradczych. W takich przypadkach należy niezwłocznie powiadomić:
 - 3.1. Właściciela nieruchomości
 - 3.2. Administratora (jeżeli Właściciel powierzył administrowanie przedmiotowym lokalem/budynkiem);
 - 3.3. odpowiednie służby:



pogotowie gazowe – 992
pogotowie energetyczne – 991
pogotowie wodociągowe – 994
pogotowie ratunkowe – 999
straż pożarna - 998
policja – 997 lub 112

4. Użytkownicy zobowiązani są zezwolić na wstęp do lokalu i pomieszczeń przynależnych upoważnionym przez Wynajmującego służbom, w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów budynków i instalacji oraz ich doraźnego sprawdzenia.
5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w lokalu, użytkownik lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące obowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli użytkownik lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, upoważnione przez Wynajmującego osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy sytuacja wymaga pomocy straży pożarnej, również przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub osób pełnoletnich stale z nim zamieszkujących – Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika.
6. Użytkownicy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikających z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
7. Użytkownicy obowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w lokalu, w budynku, bądź na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Wynajmującego, do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
8. Wszelkie zmiany w instalacjach lokalowych dokonywane w czasie użytkowania lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Jakikolwiek zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym (np. wykonywanie lub rozbiora ścianek działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat itp.) lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a w przypadkach określonych przepisami Prawa Budowlanego dodatkowo zgody organu nadzoru budowlanego.
10. Na żądanie Wynajmującego, użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
11. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach wspólnych i piwnicach oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego.
12. Zabrania się instalowania jakichkolwiek anten na dachu czy elewacji budynku bez zgody Właściciela budynku.
13. Zabrania się używania w lokalu indywidualnych butli gazowych, jeżeli lokal należy do budynku wyposażonego w instalację podłączoną do sieci gazowej lub jeżeli lokal jest wyposażony przez Wynajmującego w kuchnię elektryczne.
14. Zabrania się montażu drzwi prowadzących do lokalu w sposób zmniejszający szerokość drogi ewakuacyjnej, tj. drzwi otwieranych na zewnątrz.
15. Zabrania się montażu jakichkolwiek reklam, banerów, elementów graficznych na elewacji budynku, balkonach, balustradach bez zgody Właściciela budynku.

III. PRZEPISY PORZĄDKOWE

§4

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22:00 – 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.
2. Wszelkie czynności związane z wykonywaniem robót budowlanych, używaniem elektronarzędzi, narzędzi ręcznych i innych powodujących hałas lub w inny sposób zakłócających spokój mogą być przeprowadzane od poniedziałku do soboty w godzinach 8:00 – 20:00 (z wyjątkiem dni świątecznych). Nie dotyczy to prac

- przy usuwaniu awarii w budynku lub w lokalu przez służby konserwatorskie bądź inne wyspecjalizowane podmioty.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym od poniedziałku do soboty w godzinach 8:00 – 20:00.
 4. Osoby posiadające w lokalach zwierzęta domowe, zobowiązane są do zapewnienia ochrony przed zagrożeniem i uciążliwością tych zwierząt dla innych osób, m.in. poprzez:
 - 4.1. sprawowanie opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla zwierząt i ludzi;
 - 4.2. bezwzględne przestrzeganie przepisów sanitarno – epidemiologicznych, w szczególności do dbania o stan sanitarny lokalu, nie powodujący uciążliwości dla innych użytkowników budynku i zgodny z zasadami współżycia społecznego;
 - 4.3. natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta;
 - 4.4. niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta;
 - 4.5. wykonywanie obowiązkowych szczepień;
 - 4.6. wyprowadzanie psów wyłącznie pod opieką osób dających gwarancję opanowania psa w momencie rozdrażnienia;
 - 4.7. wyprowadzanie psa na smyczy lub w kagańcu, a w przypadku psa rasy uznawanej za agresywną lub psa w typie tej rasy – obowiązkowo na smyczy i w kagańcu;
 - 4.8. niedopuszczanie do zanieczyszczania przez zwierzęta m.in. klatek schodowych, korytarzy, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych;
 - 4.9. utrzymywanie zwierząt domowych w lokalach w ilościach nie stwarzających uciążliwości dla osób zamieszkujących w lokalu i w budynku, w szczególności prowadzenia hodowli.
 5. W mieszkaniach, piwnicach, na korytarzach i balkonach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazów w butlach.
 6. Skrzynki na kwiaty oraz donice powinny być umocowane na parapetach i balkonach w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
 7. Zabrania się zastawiania ciągów komunikacyjnych (korytarzy, klatek schodowych) oraz strychów przedmiotami wyposażenia lokalu, materiałami budowlanymi, wózkami, rowerami i innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację i ewakuację. Jeżeli jednak jest to konieczne, np. ze względu na prowadzone prace remontowe w lokalu, wystawianie ww. przedmiotów jest dopuszczalne, o ile nie jest to uciążliwe dla pozostałych użytkowników oraz nie zagraża bezpieczeństwu, jednakże przez czas nie dłuższy niż 7 dni. Na wezwanie Wynajmującego przedmioty te należy usunąć niezwłocznie. Nie zastosowanie się do wezwania może spowodować usunięcie przedmiotów na koszt użytkownika, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny i/lub strych.
 8. Zabrania się niszczenia trawy na zieleńcach, uszkodzenia drzewek itp.
 9. Ruch i parkowanie pojazdów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i zgodnie z zasadami ruchu drogowego oraz w sposób nie powodujący uszkodzeń chodników i zieleńców. Zabrania się:
 - 9.1. wjeżdżania samochodami i pojazdami jednośladowymi (z wyłączeniem rowerów) na chodniki i alejki pomiędzy budynkami;
 - 9.2. parkowania pojazdów na drogach dojazdowych do trafostacji, hydrantów i altanek śmietnikowych oraz w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom uprzywilejowanym lub specjalistycznym. Nie zastosowanie się do powyższego zakazu może spowodować odholowanie pojazdu, na koszt jego właściciela lub posiadacza;
 - 9.3. mycia, wykonywania napraw i przeglądów pojazdów oraz długotrwałego rozgrzewania lub próbowania silników spalinowych na terenie nieruchomości;
 - 9.4. pozostawiania wraków pojazdów na terenie nieruchomości.
 10. Zabrania się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających oraz używania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych budynku, na korytarzach, klatkach schodowych, w piwnicach i na strychach.
 11. Zabrania się zakłócania porządku i spokoju, w szczególności:
 - 11.1. zanieczyszczania wspólnej części budynku i posesji,
 - 11.2. pisania, drapania na ścianach, malowania ścian pomieszczeń wspólnych, ścian zewnętrznych budynku,
 - 11.3. wyrzucania czegokolwiek przez okna,



- 11.4. karmienia ptaków na parapetach okiennych,
- 11.5. przetrzymywania w piwnicach produktów mogących stanowić pożywienie dla gryzoni oraz hodowania i przetrzymywania zwierząt,
- 11.6. wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji bądź wymagają wstępnej neutralizacji,
- 11.7. przebywania osobom postronnym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i w pomieszczeniach wspólnych,
- 11.8. hałasowania.

IV. GOSPODARKA ODPADAMI

§ 5

1. Mieszkaniowy zasób podlega obowiązującemu na terenie miasta Płocka gminnemu systemowi gospodarowania odpadami komunalnymi. Szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Płocka określa przyjęty przez Radę Miasta Płocka Regulamin.
2. Obowiązkiem użytkowników jest wrzucanie odpadów do pojemników w wyznaczonych w tym celu punktach gromadzenia odpadów.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenie.
4. Zabrania się wyrzucania pod altanami śmietnikowymi oraz do pojemników i kontenerów znajdujących się wewnątrz altan:
 - 4.1. odpadów wielkogabarytowych (np. mebli, dywanów, wykładzin, wózków dziecięcych, rowerów, dużych zabawek, materacy). Odpady te należy gromadzić w pobliżu altanek śmietnikowych lub komór zsypowych;
 - 4.2. zużytego sprzętu elektrycznego lub elektronicznego (np. sprzętu AGD, sprzętu komputerowego, zabawek na baterie, zegarków elektronicznych i innych). Odpady te należy przekazać do punktów zbierania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz placówkom handlowym;
 - 4.3. odpadów powstałych w wyniku prowadzenia prac remontowych, jak gruz i odpady budowlane. Odpady te należy gromadzić w odpowiednich workach typu big-bag, kontenerach lub workach przeznaczonych do gromadzenia odpadów poremontowych i budowlanych stanowiących odpady komunalne, otrzymanych od podmiotu odbierającego odpady komunalne w danym sektorze miasta, po uprzednim złożeniu do ww. podmiotu stosownego wniosku w tym zakresie.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników dotyczące przestrzegania niniejszego Regulaminu powinny być kierowane na piśmie do Wynajmującego lub Administratora.
2. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Wynajmujący może kierować do właściwych organów zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa lub wykroczenia, w przypadku gdy ich działanie stanowi przestępstwo lub wykroczenie.
3. Wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu (art. 11 ust. 2 pkt. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz.733 z późn. zm.) lub wytoczenia powództwa przez innych lokatorów lub właścicieli innego lokalu w tym budynku o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia (art. 13 ust. 1. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

§ 7

Zobowiązuje się wszystkich użytkowników lokali i budynków należących do zasobu Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. Płock do bezwzględnego przestrzegania niniejszego Regulaminu, zatwierdzonego Uchwałą Zarządu nr 30/2481/2/24 z dnia 08.05.2024

