

## REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

### I Postanowienia ogólne.

#### § 1.

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 24.06 1994r. 'O własności lokali' (tekst jednolity Dz.U. z 2026r., poz. 232 z p.zm.)
2. Ustawę z dnia 21.06 2011r. 'O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego' (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 725 z p.zm.)
3. Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. 'Prawo budowlane' (tekst jednolity Dz.U. z 2026r., poz. 524 z p.zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 'W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie' (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 1225 z p.zm.).

#### § 2.

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1/ **zarządcy nieruchomości** – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie .
- 2/ **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć:
  - a/ najemcę lokalu mieszkalnego lub osobę używającą lokal mieszkalny na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
  - b/ właściciela, który posiada umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialne z wpisem do księgi wieczystej;
  - c/ osobę zamieszkującą w lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego;
  - d/ osobę wykorzystującą lokal na inne cele niż mieszkalne.
- 3/ **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy.
- 4/ **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
- 5/ **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, na cele inne niż mieszkalne (lokale handlowe, usługowe, biurowe, garaże itp.).
- 6/ **pomieszczeniu wspólnego użytku** – należy przez to rozumieć: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, strychy i inne pomieszczenia służące do wspólnego użytkowania.
- 7/ **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć piwnicę, komórkę i inne pomieszczenia użytkowane przez użytkowników lokali, a nie będące lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi ani pomieszczeniami wspólnego użytku.

#### § 3.

Do przestrzegania niniejszego regulaminu w równym stopniu zobowiązani są użytkownicy lokali, jak również inne osoby ich odwiedzające.

#### § 4.

### II Obowiązki mieszkańców:

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dbałości o należyty stan techniczny, sanitarny i estetyczny zajmowanego lokalu, pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń wspólnego użytku.  
Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących użytkowania instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania itp. urządzeń oddanych do ich eksploatacji.
2. Awaryjne lub inne nagłe przypadki mogące zagrażać bezpieczeństwu budynku, życiu, zdrowiu lub mieniu użytkowników lokali należy zgłaszać niezwłocznie zarządcy nieruchomości, a w razie potrzeby powiadamiać również odpowiednie służby, takie jak; straż pożarna, policja, pogotowie ratunkowe itp.
  - a) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości lub w lokalach – użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia wstępu do lokalu, zarządca ma prawo wejść do niego w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale;
  - b) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika – zarządca jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych zarządca sporządza protokół;
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu i pomieszczeń przynależnych służbom techniczno - remontowym, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia remontu lub konserwacji urządzeń wspólnych, jak również - celem przeprowadzania kontroli wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz dokonania odczytów urządzeń pomiarowych.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy na terenie nieruchomości, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie zarządcy - pokrycia kosztów usunięcia tej szkody.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną i ciepłą w pomieszczeniach wspólnego użytku. Zabrania się podłączania prywatnych odbiorników energii elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych i pomieszczeniach wspólnego użytku.
6. Użytkownik lokalu, który w zajmowanym lokalu mieszkalnym chce prowadzić działalność gospodarczą winien uzyskać zgodę zarządcy. Zabrania się umieszczania na terenie nieruchomości szyldów i reklam bez zgody zarządcy.
7. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością przeznaczone są tablice informacyjne na parterach klatek schodowych.

### III Przepisy porządkowe:

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W godzinach tych nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen lub wypoczynek użytkownikom innych lokali lub w inny sposób powodować hałas, który może sen lub wypoczynek zakłócać.
2. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 21.00.
3. Balkony powinny być utrzymywane w czystości, skrzynki i doniczki na kwiaty umieszczane na balkonach, balustradach balkonów lub parapetach okiennych winny być należycie zabezpieczone przed upadkiem. Podlewanie kwiatów czy suszenie bielizny w loggiach lub wysięgnikach nie może powodować nawilgacania elewacji, jak również okien, balkonów i parapetów należących do lokali położonych na niższych kondygnacjach.
4. Pomieszczenia wspólnego użytku należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów porządkowych, w szczególności przeciwpożarowych.
5. Zabrania się rozpalania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również na balkonach i loggiach.
6. Zabrania się użytkowania w lokalach, pomieszczeniach przynależnych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku, urządzeń zasilanych z butli gazowych.
7. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach przynależnych, w pomieszczeniach wspólnego użytku, oraz na balkonach i loggiach motorowerów, motocykli, oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych, gazu w butlach oraz innych rzeczy niebezpiecznych.
8. W pomieszczeniach wspólnego użytku obowiązuje zakaz palenia tytoniu i spożywania alkoholu.
9. Zabrania się:
  - a) wylewania lub wyrzucania jakichkolwiek odpadów, nieczystości i innych przedmiotów z okien, loggii i balkonów;
  - b) składowania w pomieszczeniach wspólnego użytku przedmiotów wielkogabarytowych (mebli, urządzeń gospodarstwa domowego itp.);
  - c) składowania przedmiotów wielkogabarytowych w altanach śmietnikowych lub obok nich, poza terminami ogłoszonymi przez zarządcę;
  - d) wyrzucania gruzu powstałego po remoncie lokalu do pojemników w altanach śmietnikowych lub obok nich. Użytkownik zobowiązany jest do usunięcia powstałego gruzu we własnym zakresie i na własny koszt;
  - e) dokarmiania zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku;
  - f) dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach i parapetach.
10. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych i innych porządkowych ( m.in. wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu, niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń przez nie spowodowanych, zarówno w pomieszczeniach wspólnego użytku jak i na przyległych terenach). Zwierzęta domowe nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia użytkowników lokali i innych osób ich odwiedzających, oraz nie mogą zakłócać spokoju.
11. Bez pisemnej zgody zarządcy, użytkownikowi nie wolno:
  - a) dokonywać zmian i przeróbek w użytkowanym lokalu, powodujących odstępstwa od dokumentacji technicznej i naruszających substancję budynku lub lokalu;
  - b) dokonywać zmian kolorystyki zewnętrznych elementów elewacji budynku, w tym loggii, ślusarki na loggiach i balkonach, stolarki okiennej – drzwiowej, szpalet okiennych itp. elementów;
  - c) instalować anten telewizyjnych, anten satelitarnych itp. urządzeń na dachu i na elewacji budynku;
12. W przypadku nie zastosowania się do zaleceń wymienionych w punkcie 12 - zarządca może polecić użytkownikowi doprowadzenie danego elementu do stanu pierwotnego. Nie zastosowanie się do otrzymanego polecenia upoważnia zarządcę do wykonania tych prace we własnym zakresie i obciążenia poniesionymi kosztami użytkownika lokalu.
13. Zabrania się parkowania pojazdów na ciągach pieszych, drogach przeciwpożarowych oraz w sposób utrudniający dojazd samochodów specjalistycznych.
14. Zabrania się mycia pojazdów na parkingach i innych terenach przyległych do nieruchomości.

### IV Postanowienia końcowe.

1. W przypadku uprzedzonego naruszenia postanowień zawartych w Regulaminie, zarządca podejmie działania określone w art.16 ustawy z dnia 24.06.1994r. "O własności lokali" i art. II ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 21.06. 2001r."O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego".
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.