Uchwa³a Nr IX/67/94
Rady Miejskiej Starogardu Gdañskiego
z dnia 22 grudnia 1994 r.

w sprawie ustalenia regulaminów dotycz¹cych spraw mieszkaniowych

Na podstawie art. 40, ust. 2, pkt 3 i 4 oraz art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorz¹dzie terytorialnym (Dz.U. Nr 6, poz. 95 z 1990 r.; zmiany: Dz.U. Nr 32, poz. 191 z 1990 r., Dz.U. Nr 34, poz. 199 z 1990 r., Dz.U. Nr 43, poz. 253 z 1990 r., Dz.U. Nr 989, poz. 518 z 1990 r., Dz.U. Nr 4, poz. 18 z 1991 r., Dz.U. Nr 110, poz. 473 1991 r., Dz.U. Nr 85, poz. 428 z 1992 r., Dz.U. Nr 100, poz. 499 z 1992 r., Dz.U. Nr 17, poz. 78 z 1993 r.) oraz art. 9, ust. 4 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokai mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) – Rada Miejska Starogardu Gdañskiego **uchwala** co nastêpuje:

§ 1

1. Ustala siê na terenie nieruchomoœci tworz¹cych mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Regulamin Porz¹dku Domowego, stanowi¹cy za³¹cznik Nr 1 do niniejszej uchwa³y.
2. Ustala siê Regulamin wspó³pracy z przedstawicielami najemców w lokalach nale¿¹cych do zasobów mieszkaniowych gminy, stanowi¹cy za³¹cznik Nr 2 do uchwa³y.
3. Ustala siê Regulamin wspólnoty mieszkaniowej w³aœcicieli lokali, stanowi¹cy za³¹cznik Nr 2 do niniejszej uchwa³y.

§ 2

Traci moc uchwa³a Nr IX/51/89 Miejskiej Rady Narodowej w Starogardzie Gdañskim z dnia 24 listopada 1982 r. w sprawie zatwierdzenia Zasad Porz¹dku Domowego.

§ 3

1. Uchwa³a wchodzi w ¿ycie z dniem 1 stycznia 1995 r.
2. Uchwa³a podlega og³oszeniu poprzez wywieszenie jej na tablicy og³oszeñ w Urzêdzie Miejskim i Zarz¹dzie Budynkami Mieszkalnymi przez okres 14-tu dni oraz na tablicach we wszystkich budynkach, w których regulaminy maj¹ zastosowanie.

Przewodnicz¹cy Rady Miejskiej
Starogardu Gdañskiego

Roman Klin

Za³. Nr 1 do uchwa³y Rady Miejskiej
Nr IX/67/94 z dnia 22 grudnia 1994 r.

Regulamin
porz¹dku domowego

I. **Obowi¹zki wynajmuj¹cego**:

II. Wynajmuj¹cy jest obowi¹zany oddaæ najemcy do u¿ytkowania lokal wraz z pomieszczeniami przynale¿nymi w nale¿ytym stanie technicznym.

Wynajmuj¹cy jest obowi¹zany do zapewnienia sprawnego dzia³ania istniej¹cych urz¹dzeñ technicznych budynku, umo¿liwiaj¹cych najemcy korzystanie z oœwietlenia i ogrzewania lokalu, ciep³ej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urz¹dzeñ nale¿¹cych do wyposa¿enia lokalu lub budynku.

Do wynajmuj¹cego nale¿y w szczególnoœci:

a) utrzymania w nale¿ytym stanie, porz¹dku i czystoœci pomieszczeñ i urz¹dzeñ budynku, s³u¿¹cych do wspólnego u¿ytku mieszkañców oraz jego otoczenia poprzez usuwanie œmieci, œniegu i lodu;
b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeñ i urz¹dzeñ orz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezale¿nie od przyczyn, z tym, ¿e najemcê obci¹¿a obowi¹zek pokrycia szkód powsta³ych z jego winy;
c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposa¿enia technicznego, w zakresie nie obci¹¿aj¹cym najemcy, a zw³aszcza:
   - napraw i wymiany wewnêtrznych instalacji wodoci¹gowej, gazowej i ciep³ej wody – bez urz¹dzeñ odbiorczych, a tak¿e napraw i wymiany wewnêtrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyj¹tkiem osprzêtu,
   - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz pod³óg, posadzek i wyk³adzin pod³ogowych, a tak¿e tynków.

Ponadto wynajmuj¹cy jest zobowi¹zany do:

a) zapewnienia w odpowiednich odstêpach czasu, wywozu nieczystoœci do miejsc na ten cel przeznaczonych lub usuwanie nieczystoœci w innych sposób odpowiadaj¹cy wymogom sanitarnym i ochrony œrodowiska,
b) wyposa¿enia nieruchomoœci w urz¹dzenia niezbêdne do utrzymania porz¹dku i czystoœci, przeznaczone do wspólnego u¿ytku mieszkañców jak np. œmietniki lub pojemniki do gromadzenia nieczystoœci sta³ych, do³y ustêpowe (szamba) do gromadzenia nieczystoœci p³ynnych w nieruchomoœciach nieskanalizowanych, urz¹dzenia do trzepania odzie¿y, poœcieli itp.,
c) zapewnienia nale¿ytego oœwietlenia klatek schodowych, korytarzy, bram, ustepów ogólnych oraz pomieszczeñ s³u¿¹cych do wspólnego u¿ytku najemców, jak równie¿ miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomoœci,
d) oznaczania nieruchomoœci przez umieszczenie odpowiedniej tabliczki z numerem porz¹dkowym nieruchomoœci i nazwê ulicy,
e) umieszczania w ³atwo dostêpnym i nale¿ycie oœwietlonym miejscu tablic z wykazem zawieraj¹cym:
   - nazwê i adres wynajmuj¹cego budynek

- spis najemców
- wyci¹g z regulaminu porz¹dku domowego
- kartê informacyjn¹ o niektórych adresach i telefonach jak: Stra¿y Po¿arnej, Policji, Pogotowia Ratunkowego, firm usuwaj¹cych awarie oraz akcji zimowej, itp.

a) innych obowi¹zków w zakresie utrzymania porz¹dku i czystoœci wynikaj¹cych z obowi¹zuj¹cych przepisów b¹dŸ zarz¹dzeñ w³aœciwych organów.

I. **Obowi¹zki najemcy**:

II. Najemca obowi¹zany jest utrzymywaæ lokal i pomieszczenia do niego przynale¿ne we w³aœciwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegaæ regulaminu domowego. Najemca jest tak¿e obowi¹zany dbaæ i chroniæ przed uszkodzeniem i dewastacj¹ czêœci budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

III. Najemcê obci¹¿a naprawa i konserwacje:

IV. pod³óg, posadzek, wyk³adzin pod³ogowych oraz œciennych wyk³adzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

V. okien i drzwi,

VI. wbudowanych mebli, ³¹cznie z ich wymian¹,

VII. trzonów kuchennych i grzejników wody przep³ywowej (gazowych, elektrycznych i wêglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urz¹dzeñ sanitarnych, w które lokal jest wyposa¿ony, ³¹cznie z ich wymian¹,

VIII. osprzêtu i zabezpieczeñ instalacji elektrycznej, z wy³¹czeniem wymiany przewodów oraz sprzêtu anteny zbiorczej,

IX. pieców wêglowych i akumulacyjnych b¹dŸ wymiana zu¿ytych elementów,

X. eta¿owego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zosta³o ono zainstalowane na koszt wynajmuj¹cego, tak¿e jego wymiana,

XI. przewodów odp³ywowych, urz¹dzeñ sanitarnych a¿ do pionów zbiorczych, w tym niezw³oczne usuwanie ich niedro¿noœci,

XII. innych elementów wyposa¿enia lokalu i pomieszczeñ przynale¿nych poprzez:
- malowanie lub tapetowanie oraz naprawê uszkodzeñ tynków œcian i sufitów,
- malowanie drzwi i okien od strony wewnêtrznej, wbudowanych mebli, urz¹dzeñ kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozj¹.

1. W razie awarii wywo³uj¹cej szkodê lub gro¿¹cej bezpoœrednio powstaniem szkody, najemca jest obowi¹zany do natychmiastowego udostêpnienia lokalu w celu jej usuniêcia. Je¿eli najemca jest nieobecny albo odmawia udostêpnienia lokalu, wynajmuj¹cy ma prawo wejœæ do lokalu w obecnoœci funkcjonariusza policji lub stra¿y miejskiej, a gdy wymaga to pomocy stra¿y po¿arnej, tak¿e przy jej udziale. Wynajmuj¹cy ma obowi¹zek zabezpieczenia lokalu przed kradzie¿¹.
2. Najemca powinien tak¿e udostêpniæ wynajmuj¹cemu lokal w celu dokonani:
   - okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach równie¿ doraŸnego, przegl¹du stanu i wyposa¿enia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbêdnych prac i ich wykonania,

- zastêpczego wykonania przez wynajmuj¹cego prac obci¹¿aj¹cych najemcê.

1. Je¿eli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowi¹zany opró¿niæ lokal i przenieœæ siê na koszt wynajmuj¹cego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie d³u¿szy ni¿ 1 rok.
2. Najemcy s¹ obowi¹zani do przestrzegania ustawy o najmie, przepisów sanitarnych i przeciwpo¿arowych jak równie¿ dotycz¹cych u¿ywania instalacji elektrycznej, wod.-kan., oszczêdzania wody i energii elektrycznej.
3. Najemcy powinni zg³aszaæ wynajmuj¹cemu budynku zaobserwowane przypadki z³oœliwego naruszania tych przepisów przez innych najemców.
4. Koszty napraw szkód wyrz¹dzonych w lokalu z winy innego najemcy, np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie mieszkania ni¿ej po³o¿onego obci¹¿aj¹ najemcê, który spowodowa³ szkodê.
5. O uszkodzeniach instalacji i urz¹dzeñ domowych, najemcy powinni natychmiast powiadomiæ wynajmuj¹cego budynek, je¿eli usuniêcie tych uszkodzeñ nie nale¿y do jego obowi¹zków. W przypadku awarii urz¹dzeñ gazowych, wod.-kan., centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, itp. Urz¹dzeñ znajduj¹cych siê w lokalu, najemca jest obowi¹zany natychmiast powiadomiæ w³aœciw¹ jednostkê oraz wynajmuj¹cego budynek, w przeciwnym razie ponosi odpowiedzialnoœæ za wynik³e szkody.
6. Najemca obowi¹zany jest do udostêpnienia lokalu pracownikom wynajmuj¹cego budynek w zwi¹zku z wykonywanymi przez nich czynnoœciami s³u¿bowymi dotycz¹cymi tego lokalu. Pracownicy mog¹ wykonywaæ te czynnoœci tylko w obecnoœci najemcy lub osoby doros³ej, wspólnie z nim zamieszka³ej.
7. Najemca obowi¹zany jest powiadomiæ wynajmuj¹cego budynek o zamierzonym opró¿nieniu lokalu celem spisania protoko³u przejêcia lokalu.
8. Po zakoñczeniu najmu najemca jest obowi¹zany odnowiæ lokal i dokonaæ obci¹¿aj¹cych go napraw. Za wymienione przez najemcê w okresie trwania najmu elementy wyposa¿enia lokalu nale¿y siê zwrot kwoty odpowiadaj¹cej ró¿nicy ich wartoœci, wed³ug stanu z dnia objêcia lokalu oraz w dniu jego opró¿nienia. Kwotê nale¿n¹ najemcy oblicza siê wed³ug cn obowi¹zuj¹cych na dzieñ opró¿nienia lokalu.

I. **<u>Zasady porz¹dkowe obowi¹zuj¹ce na terenie nieruchomoœci</u>**:

II. Zasady ogólne:

III. osoby przebywaj¹ce na terenie nieruchomoœci obowi¹zane s¹ do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od 22.00-6.00, w godzinach tych nale¿y:

- œciszaæ odbiorniki radiowe i telewizyjne,
- zaprzestaæ g³oœnej gry na instrumentach, g³oœnego œpiewu, itp.,

a) najemcy mog¹ korzystaæ z urz¹dzeñ technicznych w budynku jak np. pralni, suszarni, na warunkach okreœlonych obowi¹zuj¹cymi przepisami, umow¹ najmu oraz niniejszymi przepisami porz¹dkowymi,
b) trzepanie dywanów, odzie¿y i poœcieli mo¿e odbywaæ siê w miejscach na ten cel przeznaczonych,
c) nieczystoœci pochodz¹ce z gospodarstw domowych nale¿y wrzucaæ do zbiorników do tego celu przeznaczonych, w taki sposób by nie zanieczyszczaæ otoczenia zbiorników,
d) wykonywanie przez najemców czynnoœci mog¹cych spowodowaæ uszkodzenie pod³ogi w mieszkaniu lub posadzki na klatkach schodowych, np. r¹banie drzewa, ³upanie wêgla, itp. Jest niedopuszczalne,

e) niedopuszczalne jest zanieczyszczanie przez najemcê miejsc do wspólnego u¿ytku mieszkañców (klatek schodowych, podwórza),
f) instalowaie na dachu anten telewizyjnych i radiowych jest dozwolone za zgod¹ wynajmuj¹cego budynek. W przypadku uszkodzenia dachu w czasie instalowania anteny, koszty naprawy dachu obci¹¿aj¹ u¿ytkownika aparatu radiowo-telewizyjnego,
g) w domach mieszkalnych jest dozwolone posiadanie psów i kotów, o ile iloœæ tych zwierz¹t nie wskazuje na prowadzenie hodowli. Posiadanie tych zwierz¹t nie mo¿e spowodowaæ zagro¿enia zdrowia i ¿ycia najemców ani zak³ócaæ ich spokoju. Posiadacze psów i kotów obowi¹zani s¹ do przestrzegania przepisów sanitarno-porz¹dowych, poza terenem lokalu psy powinny byæ wyprowadzane w kagañcach lub na smyczy. Posiadacze psów obowi¹zani s¹ uregulowaæ podatek zgodnie z obowi¹zuj¹cymi przepisami.
h) niedozwolone jest przechowywanie na balkonach przedmiotów szpec¹cych wygl¹d budynku,
i) nie jest dopuszczalne umieszczanie przez najemców w miejscach wspólnego u¿ytkowania (np. bramach, klatkach schodowych, podwórzach, itp.) ¿adnych przedmiotów,
j) parkowanie i mycie pojazdów motocyklowych i samochodowych jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych pod warunkiem, ¿e parkowanie tych pojazdów nie utrudnia komunikacji, nie zagra¿a bezpieczeñstwu, ni zak³óca spokoju najemców oraz nie narusza zasad okreœlonych w prawie o ruchu drogowym,
k) opiekê nad zieleni¹ oraz placami gier i zabaw dla dzieci na terenie nieruchomoœci sprawuj¹ obok wynajmuj¹cego Rady Osiedli,
l) zasady prowadzenia hodowli zwierz¹t gospodarskich i futerkowych reguluj¹ odrêbne przepisy.

m) Zasady korzystania z pralni i suszarni bielizny:
n) w domach, w których s¹ specjalne pomieszczenia przeznaczone na pralnie, pranie w wiêkszych rozmiarach powinno byæ wykonywane w tych pomieszczeniach. Z pralni mo¿e korzystaæ ka¿dy najemca w godzinach od 7.00-20.00 w kolejnoœci ustalonej w porozumieniu z innymi najemcami lub wyznaczonej przez wynajmuj¹cego,
o) z urz¹dzeniami w pralni nale¿y siê obchodziæ z nale¿yt¹ starannoœci¹, aby nie dopuœciæ do ich uszkodzenia. Koszty usuniêcia ewentualnych uszkodzeñ powsta³ych z winy najemcy pokrywa najemca. W czasie prania nale¿y pomieszczenia pralni przewietrzyæ, aby œciany i sufit nie by³y nara¿one na sta³ wilgoæ,
p) po ukoñczeniu prania, najemca korzystaj¹cy z pralni jest obowi¹zany sprz¹tn¹æ pomieszczenie, a klucz zwróciæ niezw³ocznie wyznaczonej osobie,
q) klucz od pralni powinien znajdowaæ siê u wyznaczonej osoby, uzgodnionej z najemcami i dostêpny w godzinach od 7.00-20.00,
r) do korzystania z suszarni bielizny (strychu) maj¹ odpowiednio zastosowanie postanowienia dotycz¹ce korzystania z pralni domowej,
s) suszarnia s³u¿y wy³¹cznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywaæ ¿adnych przedmiotów,
t) w domach, w których nie ma suszarni (strychu) wynajmuj¹cy w miarê mo¿liwoœci powinien udostêpniæ najemcom korzystanie z innego

pomieszczenia do suszenia bielizny, w tych przypadkach wynajmuj¹cy mo¿e równie¿ zezwoliæ na suszenie bielizny na podwórzu,

u) suszenie bielizny i odzie¿y na balkonach i w oknach wychodz¹cych na ulice jest niedozwolone.

v) Zasady porz¹dkowe dotycz¹ce piwnic (komórek):

w) piwnice (komórki) s¹ pomieszczeniami przynale¿nymi do lokalu. Dostêp do piwnic powinien byæ najemcom zapewniony. Je¿eli g³ówne wejœcie do piwnicy jest zamykane, wynajmuj¹cy jest obowi¹zany zapewniæ najemcom dostêp do piwnic, zaopatruj¹c ich nieodp³atnie w klucze.

x) przy korzystaniu z piwnicy (komórki) najemca jest obowi¹zany przestrzegaæ przepisów obowi¹zuj¹cych w zakresie ochrony przeciwpo¿arowej. W szczególnoœci niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach (komórkach) materia³ów wybuchowych i ³atwopalnych oraz palenie papierosów i u¿ywanie otwartego ognia,

y) najemcy nie mog¹ przechowywaæ w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów. Najemca, któremu przywieziono wêgiel lub drzewo obowi¹zany jest natychmiast po wniesieniu go do piwnicy (komórki) oczyœciæ miejsca, które zosta³y zanieczyszczone tym materia³em,

z) najemcy s¹ zobowi¹zani chroniæ przed zanieczyszczeniem urz¹dzenia techniczne znajduj¹ce siê w piwnicach przynale¿nych do lokalu (np. wodomierze, g³ówne zawory wodoci¹gowe). Dostêp do tych urz¹dzeñ powinien byæ udostêpniony przez najemcê osobie upowa¿nionej przez wynajmuj¹cego lub pracownika przedsiêbiorstw wodoci¹gowych, gazowni, itp.

I. **<u>Odpowiedzialnoœæ i sankcje</u>**:

II. Je¿eli najemca u¿ywa lokalu w sposób sprzeczny z umow¹ lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowi¹zki dopuszczaj¹c do powstania szkód albo niszczy urz¹dzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkañców oraz wykracza w sposób ra¿¹cy lub uporczywy przeciwko porz¹dkowi domowemu, czyni¹c uci¹¿liwym korzystanie z innych lokali – wynajmuj¹cy mo¿e wypowiedzieæ umowê najmu.

III. Je¿eli w³aœciciel lokalu wyodrêbnionego z zasobu mieszkaniowego gminy miejskiej wykracza w sposób ra¿¹cy lub uporczywy przeciwko obowi¹zuj¹cemu porz¹dkowi domowemu albo przez swoje niew³aœciwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomoœci wspólnej uci¹¿liwym, wspólnota mieszkaniowa mo¿e w trybie procesu s¹dowego ¿¹daæ sprzeda¿y lokalu tego w³aœciciela w drodze licytacji.

IV. Nieprzestrzeganie przepisów porz¹dkowych obowi¹zuj¹cych na terenie nieruchomoœci mo¿e spowodowaæ ukaranie mandatem karnym lub odpowiedzialnoœæ przed kolegium d/s wykroczeñ.

Przewodnicz¹cy Rady Miejskiej
Starogardu Gdañskiego

Roman Klin

Za³. Nr 2 do uchwa³y Nr IX/67/94
Rady Miejskiej z dn. 22.12.1994 r.

Regulamin
wspó³pracy z przedstawicielami najemców zamieszkuj¹cych
w zasobie mieszkaniowym gminy

I. 1. W sprawach Zarz¹du lokalami tworz¹cymi mieszkaniowy zasób gminy Zarz¹d Budynkami Mieszkalnymi powinien wspó³dzia³aæ z przedstawicielami najemców i wspó³w³aœcicieli lokali reprezentowanych przez Radê Osiedli.

II. Przedstawiciele najemców wy³aniani s¹ z grona mieszkañców w trakcie zebrañ zwo³anych przez ZBM.

III. Radê Osiedla tworzyæ bêd¹ przedstawiciele najemców reprezentuj¹cych osiedle lub klika przyleg³ych ulic obejmuj¹cych do 50 budynków, tj. oko³o 400 najemców. W sk³ad Rady Osiedla mog¹ wchodziæ cz³onkowie Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej i Zarz¹du Wspólnoty Mieszkaniowej. W tym celu powo³uje siê Rady Osiedli:

- Rada Osiedla I obejmuj¹ca ulice: al. Wojska Polskiego, Osiedlowa, Grunwaldzka, Wybickiego, Gdañska, Skarszewska, Kolejowa, Sikorskiego, Œw. El¿biety, Gimnazjalna, Hallera;
- Rada Osiedla II obejmuj¹ca ulice: Krasickiego, Traugutta, Korczaka, Iwaszkiewicza, Mickiewicza, Tczewska, Kana³owa;
- Rada Osiedla III obejmuj¹ca ulice: Rynek, Basztowa, Rycerska, os. Ks. Szumana, Sambora, Szewska, Chojnicka, Browarowa, Konopnickiej, Orzeszkowej, Koœciuszki, Owidzka, Paderewskiego, Plac Koszarowy, Pelpliñska, Pomorska, Sobieskiego,
- Rada Osielda IV obejmuj¹ca ulice: Jagie³³y, Chopina, Lubichowska, Magazynowa, Nowowiejska, Parkowa, Pi³sudskiego, Sportowa, II P³k. Szwole¿erów, Œciegiennego, Skoœna, Œwiêtojañska.

I. 1. Zarz¹d Budynkami Mieszkalnymi jest zobowi¹zany do wspó³pracy z samorz¹dem mieszkañców reprezentowanym przez Rady Osiedli w szczególnoœci w zakresie:

- utrzymania porz¹dku i czystoœci wokó³ budynków,
- ochrony œrodowiska,
- utrzymania stanu technicznego budynków,
- utrzymania placów zabaw.

2. Przedstawiciele Rad Osiedli maj¹ prawo zg³aszania zauwa¿onych usterek, przedstawiania w³asnych rozwi¹zañ, inicjowania czynów mieszkañców oraz uczestniczenia w zebraniach maj¹cych na celu rozstrzygniêcie sporu powsta³ego w sprawach dotycz¹cych ogó³u mieszkañców budynku b¹dŸ osiedla.

3. W sprawach spornych pomiêdzy przedstawicielami najemców a administratorem, wszelkie konflikty bêdzie rozstrzygaæ w³aœciwa komisja Rady Miejskiej.

Przewodnicz¹cy Rady Miejskiej
Starogardu Gdañskiego

Roman Klin
Za³. Nr 3 do Uchwa³y Rady Miejskiej
Nr IX/67/94 z dn. 22.12.1994 r.

REGULAMIN
Wspólnoty Mieszkaniowej
Nieruchomoœci Nr .....
w .....

§ l
Ogó³ w³aœcicieli, których lokale wchodz¹ w sk³ad nieruchomoœci nr ..... przy ul. ..... w ..... tworz¹ wspólnotê mieszkaniow¹.

§ 2
Organami wspólnoty s¹:
1) zarz¹d,
2) zebranie Wspólnoty.

§ 3
Zarz¹d wybierany jest przez w³aœcicieli lokali w formie uchwa³y.

§ 4
1. Zarz¹d mo¿e byæ jedno osobowy lub kilku osobowy.
2. Zarz¹d mo¿e byæ powierzony osobie fizycznej maj¹cej pe³n¹ zdolnoœæ do czynnoœci prawnych lub osobie prawnej.

§ 5
1. Zarz¹d lub poszczególni jego cz³onkowie mog¹ byæ w ka¿dej chwili zawieszeni w czynnoœciach lub odwo³ani.
2. Zarz¹dca mo¿e wypowiedzieæ umowê zarz¹du za trzymiesiêcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesi¹ca kalendarzowego.

§ 6
1. Zarz¹d kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje j¹ na zewn¹trz oraz w stosunkach miêdzy wspólnot¹ mieszkaniow¹ a poszczególnymi w³aœcicielami lokali.
2. Sk³adanie oœwiadczeñ woli wymaga zgody dwóch cz³onków zarz¹du.

§ 7
1. Czynnoœci zwyk³ego zarz¹du podejmuje zarz¹d samodzielnie.
2. Do czynnoœci zwyk³ego zarz¹du nale¿y w szczególnoœci:
   3. zawieranie umów o dostawê do nieruchomoœci wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzania œcieków, wywozu nieczystoœci, œwiadczenia us³ug kominiarskich, konserwacjê instalacji AZART oraz innych specjalistycznych us³ug zwi¹zanych z funkcjonowaniem urz¹dzeñ technicznych nieruchomoœci wspólnej,

4. zawieranie umów o wykonanie w nieruchomoœci wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii,
5. dochodzenie na drodze postêpowania s¹dowego nale¿nych od cz³onków wspólnoty mieszkaniowej kosztów zarz¹du nieruchomoœci¹ wspóln¹ oraz stanowi¹cych ich w³asnoœæ lokali a tak¿e przypadaj¹cych z nieruchomoœci wspólnej po¿ytków i innych przychodów.

§ 8

Zarz¹d jest obowi¹zany prowadziæ dla nieruchomoœci wspólnej odpowiedni¹ ksiêgowoœæ finansow¹, dokonywaæ rozliczeñ poprzez rachunek bankowy oraz sk³adaæ ze swojej dzia³alnoœci roczne sprawozdanie.

§ 9

1. Do podjêcia przez zarz¹d czynnoœci przekraczaj¹cej zakres zwyk³ego zarz¹du potrzebna jest uchwa³a w³aœcicieli wyra¿aj¹ca zgodê na dokonanie tej czynnoœci.
2. Czynnoœciami przekraczaj¹cymi zakres zwyk³ego zarz¹du s¹ w szczególnoœci:
   3. ustalenie wynagrodzenia zarz¹du,
   4. przyjêcie rocznego planu gospodarczego,
   5. ustalenie wysokoœci op³at na pokrycie kosztów zarz¹du,
   6. zmiana przeznaczenia czêœci nieruchomoœci wspólnej,
   7. udzielenie zgody na nadbudowê lub przebudowê nieruchomoœci wspólnej oraz na zmianê wysokoœci udzia³ów w nastêpstwie powstania odrêbnej w³asnoœci lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
   8. dokonanie podzia³u nieruchomoœci wspólnej w przypadku, gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrêbniono w³asnoœæ lokali jest wiêksza ni¿ powierzchnia niezbêdna do korzystania z niego,
   9. wytoczenie powództwa o sprzeda¿ lokalu przeciwko w³aœcicielowi, który zalega d³ugotrwale z zap³at¹ nale¿nych od niego op³at lub wykracza w sposób ra¿¹cy lub uporczywy przeciwko obowi¹zuj¹cemu porz¹dkowi domowemu albo przez swoje niew³aœciwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomoœci wspólnej uci¹¿liwym.
   10. udzielenie zarz¹dowi pe³nomocnictw do zawierania umów stanowi¹cych czynnoœci przekraczaj¹ce zakres zwyk³ego zarz¹du w formie prawem przewidzianej,
   11. po³¹czenie dwóch lokali stanowi¹cych odrêbne nieruchomoœci w jedn¹ nieruchomoœæ lub podzia³ lokalu.

§ 10

Do obowi¹zków zarz¹du w zakresie utrzymania nieruchomoœci wspólnej nale¿y:

1) utrzymanie w nale¿ytym stanie porz¹dku i czystoœci pomieszczeñ i urz¹dzeñ budynku s³u¿¹cych do wspólnego u¿ytku w³aœcicieli lokali oraz jego otoczenia,
2) bie¿¹ca konserwacja nieruchomoœci wspólnej, a w szczególnoœci:
   3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeñ i urz¹dzeñ technicznych umo¿liwiaj¹cych w³aœcicielom lokali korzystanie z oœwietlenia i ogrzewania lokalu, ciep³ej i zimnej wody, gazu, dŸwigów osobowych, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urz¹dzeñ nale¿¹cych do wyposa¿enia nieruchomoœci wspólnej ,
   4) usuwanie awarii oraz skutków awarii na nieruchomoœci wspólnej
5) wykonywanie, w ramach posiadanych œrodków finansowych, o których mowa w § 29 ust l regulaminu remontów nieruchomoœci wspólnej

6) zapewnienie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i gazu oraz odprowadzania œcieków,
7) ubezpieczenie budynku, op³acanie podatków i innych op³at publicznoprawnych przypadaj¹cych od nieruchomoœci wspólnej, chyba ¿e s¹ pokrywane bezpoœrednio przez w³aœcicieli poszczególnych lokali,
8) windykacja nale¿noœci stanowi¹cych po¿ytki i inne przychody z nieruchomoœci wspólnej.

§ 11

Do kompetencji zebrania wspólnoty mieszkaniowej nale¿y:
1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarz¹du nieruchomoœci¹ wspóln¹ i op³at na pokrycie kosztów zarz¹du,
2) ocena pracy zarz¹du,
3) przyjêcie sprawozdania zarz¹du i podjêcie uchwa³y w przedmiocie udzielenia mu absolutorium,
4) zwiêkszenie obci¹¿eñ w³aœcicieli lokali u¿ytkowych z tytu³u utrzymania nieruchomoœci wspólnej, je¿eli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 12

Je¿eli zarz¹d nie wype³nia swoich obowi¹zków albo narusza zasady prawid³owej gospodarki ka¿dy z w³aœcicieli mo¿e ¿¹daæ ustanowienia przez s¹d zarz¹dcy przymusowego.

§ 13

1. Uchwa³y w³aœcicieli lokali s¹ podejmowane b¹dŸ na zebraniu, b¹dŸ w drodze indywidualnego zbierania g³osów przez zarz¹d. Uchwa³a mo¿e byæ wynikiem g³osów oddanych czêœciowo na zebraniu, czêœciowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
2. Uchwa³y zapadaj¹ w g³osowaniu jawnym wiêkszoœci¹ g³osów oddanych przez w³aœcicieli lokali liczon¹ wed³ug wielkoœci ich udzia³ów we wspó³w³asnoœci nieruchomoœci.
3. W³aœciciele mog¹ uczestniczyæ w g³osowaniu przez pe³nomocnika. Pe³nomocnictwo powinno byæ udzielone na piœmie pod rygorem niewa¿noœci.

§ 14

O treœci uchwa³y, która zosta³a podjêta z udzia³em g³osów zebranych indywidualnie, ka¿dy w³aœciciel lokalu powinien byæ powiadomiony przez zarz¹d na piœmie.

§ 15

1. Zebrania zwo³uje zarz¹d.
2. Prawo ¿¹dania zwo³ania zebrania wspólnoty przys³uguje w ka¿dym przypadku jednej dziesi¹tej ogó³u w³aœcicieli .¯¹danie, zawieraj¹ce proponowany porz¹dek obrad nale¿y z³o¿yæ zarz¹dowi na piœmie.

§ 16

W sprawach nie objêtych porz¹dkiem zebrania uchwa³y powzi¹æ nie mo¿na.

§ 17

O miejscu, terminie i proponowanym porz¹dku zebrania wspólnoty mieszkaniowej zarz¹d powiadamia w³aœcicieli na piœmie przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem zebrania.

§ 18

1. Zarz¹d obowi¹zany jest zwo³aæ zebranie ogó³u w³aœcicieli co najmniej raz w roku, nie póŸniej ni¿ w pierwszym kwartale ka¿dego roku w celu podjêcia przez w³aœcicieli uchwa³, o których mowa w § 11 ust. 1-3 regulaminu.
2. Je¿eli zarz¹d nie zwo³a corocznego zebrania w terminie, o którym mowa w ust. l, mo¿e to uczyniæ ka¿dy z w³aœcicieli.

§ 19

Zebraniom, o których mowa w § 11 jak równie¿ zwo³anym w innych sprawach z inicjatywy zarz¹du przewodniczy zarz¹dca lub cz³onek zarz¹du. Zebraniu zwo³anemu na wniosek w³aœcicieli przewodniczy wskazany przez nich w³aœciciel.

§ 20

1. Uchwa³y w³aœcicieli powinny byæ wpisane do ksiêgi protoko³ów.
2. W protokole nale¿y stwierdziæ prawid³owoœæ zwo³ania zebrania, wymieniæ podjête uchwa³y, iloœæ g³osów oddanych za ka¿d¹ uchwa³ê, przeciwko niej i wstrzymuj¹cych siê. Do protoko³u nale¿y do³¹czyæ zaproszenie, listê obecnoœci z podpisami uczestników, pe³nomocnictwa, oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjête zosta³y uchwa³y.
3. Protokó³ podpisuj¹ przewodnicz¹cy zebrania i protokolant.

§ 21

W razie braku zgody wiêkszoœci w³aœcicieli lokali zarz¹d mo¿e ¿¹daæ rozstrzygniêcia przez s¹d, który orzeknie maj¹c na wzglêdzie cel zamierzonej czynnoœci oraz interesy wszystkich w³aœcicieli.

§ 22

1. W³aœciciel lokalu mo¿e zaskar¿yæ uchwa³ê do s¹du z powodu jej niezgodnoœci z przepisami prawa lub umow¹ w³aœcicieli lokali w terminie 6 tygodni od dnia jej podjêcia na zebraniu ogó³u w³aœcicieli lokali albo od dnia powiadomienia go o treœci uchwa³y podjêtej w trybie indywidualnego zbierania g³osów.
2. Zaskar¿ona uchwa³a podlega wykonaniu, chyba ¿e s¹d wstrzyma jej wykonanie do czasu zakoñczenia sprawy.

§ 23

Ka¿dy w³aœciciel ma prawo i obowi¹zek wspó³dzia³ania w zarz¹dzie nieruchomoœci¹ wspóln¹. Nie uchybia to jednak postanowieniom § 6 ust. l i § 7 ust. l regulaminu.

§ 24

W³aœciciele lokali maj¹ prawo do wspó³korzystania z nieruchomoœci wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 25

1. W³aœciciele ponosz¹ wydatki zwi¹zane z utrzymaniem ich lokali, s¹ obowi¹zani utrzymywaæ je w nale¿ytym stanie, przestrzegaæ porz¹dku domowego, uczestniczyæ w kosztach zarz¹du zwi¹zanych z utrzymaniem nieruchomoœci wspólnej, korzystaæ z niej w sposób nie utrudniaj¹cy korzystania przez innych w³aœcicieli oraz wspó³dzia³aæ z nimi w ochronie wspólnego dobra.

2. Na ¿¹danie zarz¹du w³aœciciele lokali s¹ obowi¹zani zezwalaæ na wstêp do stanowi¹cych ich w³asnoœæ lokali, ilekroæ jest to niezbêdne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usuniêcia awarii w nieruchomoœci wspólnej, a tak¿e w celu wyposa¿enia budynku, jego czêœci lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§ 26

Na koszty zarz¹du nieruchomoœci¹ wspóln¹ sk³adaj¹ siê w szczególnoœci:
1) wydatki na remonty i bie¿¹c¹ konserwacjê,
2) op³aty za dostawê energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody w czêœci dotycz¹cej nieruchomoœci wspólnej oraz op³aty za antenê zbiorcz¹ i windê,
3) ubezpieczenia, podatki i inne op³aty publicznoprawne, chyba ¿e s¹ pokrywane bezpoœrednio przez w³aœcicieli poszczególnych lokali,
4) wydatki na utrzymanie porz¹dku i czystoœci,
5) wynagrodzenie cz³onków zarz¹du lub zarz¹dcy.

§ 27

1. Na pokrycie kosztów zarz¹du i wydatków zwi¹zanych z utrzymaniem ich lokali w³aœciciele uiszczaj¹ zaliczki w formie bie¿¹cych op³at, p³atne z góry do dnia 10 ka¿dego miesi¹ca.
2. W sk³ad zaliczki wchodz¹:
   3. op³ata z tytu³u kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomoœci wspólnej,
   4. odpis na fundusz remontowy,
   5. wynagrodzenie zarz¹du lub zarz¹dcy,
   6. koszty zwi¹zane z utrzymaniem poszczególnych lokali.

§ 28

Op³ata, o której mowa w § 27 ust. 2 pkt a) wyra¿a siê stawk¹ za l m^2 powierzchni u¿ytkowej lokalu.

§ 29

1. Odpis na fundusz remontowy tworzy siê z comiesiêcznych .....% odpisów od stawki, o której mowa w § 28 regulaminu oraz wp³ywów z tytu³u po¿ytków i innych przychodów z nieruchomoœci wspólnej.
2. Œrodki funduszu przeznacza siê na remonty oraz usuwanie awarii i skutków awarii na nieruchomoœci wspólnej
3. Zarz¹dowi przys³uguje prawo zaspokojenia z funduszu remontowego wszelkich ci¹¿¹cych na wspólnocie, jak równie¿ poszczególnych jej cz³onkach zobowi¹zañ z tytu³u wykonywania zarz¹du. Nie zwalnia to zarz¹du z obowi¹zku dochodzenia w postêpowaniu s¹dowym zap³aty tych nale¿noœci w celu uzupe³nienia uszczuplonego funduszu remontowego.
4. Œrodki funduszu zarz¹d gromadzi na odrêbnym rachunku bankowym.

§ 30

Wynagrodzenie zarz¹du lub zarz¹dcy ustalane jest stawk¹ kwotow¹ za l m powierzchni u¿ytkowej lokalu.

§ 31

1. W przypadku podwy¿szenia przez dostawców cen za us³ugi wp³ywaj¹ce na wysokoœæ stawki, o której mowa w § 28 oraz op³at zwi¹zanych z utrzymaniem poszczególnych

lokali, takich jak: ciep³a i zimna woda, elektrycznoœæ, gaz, wywóz nieczystoœci, odprowadzenie œcieków itp. op³ata obci¹¿aj¹ca w³aœcicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwy¿ek proporcjonalnemu wzrostowi .

2. O podwy¿ce zarz¹d niezw³ocznie powiadamiaæ bêdzie w³aœcicieli lokali.

§ 32

Za zobowi¹zania dotycz¹ce nieruchomoœci wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeñ, a ka¿dy w³aœciciel lokalu - w czêœci odpowiadaj¹cej jego udzia³owi w tej nieruchomoœci.

§ 33

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie maj¹ przepisy ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o w³asnoœci lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388).

Przewodnicz¹cy Rady Miejskiej
Starogardu Gdañskiego

Roman Klin