

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ
ZGORZELECKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

§1

Regulamin porządku domowego reguluje obowiązki **WYNAJMUJĄCEGO** (TBS-Zgorzelec sp. z o.o.) i **NAJEMCY** (w tym wszystkie osoby uprawnione do zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu), wynikające z:

1. Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2019 roku, poz. 2195 z późn. zm.).
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.).

§2

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę zasad współżycia społecznego, zapewnienie czystości, ładu, porządku w budynku i jego otoczeniu oraz mienia stanowiącego własność Zgorzeleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

§3

Do obowiązków **WYNAJMUJĄCEGO** należy przede wszystkim:

1. Dbałość o stan techniczny budynków i ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców (np. klatki schodowe, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne, strychy itp.)
2. Oznaczanie budynków znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczanie przy wejściach do tych obiektów numerów porządkowych z nazwą ulicy, numerem budynku i nazwą wynajmującego.
3. Wywieszania w widocznym i dobrze oświetlonym miejscu tablic lub gablot z wykazem zawierającym:
 - a) nazwę, adres wynajmującego,
 - b) numery telefonów – właściciela/zarządcy, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego (elektrycznego, gazowego, ciepłowniczego, wodno-kanalizacyjnego, firmy sprzątającej itp.).
4. Wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych oraz zapewnienie ich odbioru do miejsc na ten cel przeznaczonych.
5. Wyznaczenie miejsc gospodarczych poprzez instalowanie trzepaków oraz placów zabaw dla dzieci poprzez instalowanie bezpiecznych urządzeń zabawowych i piaskownic, a także utrzymywania ich w należyтым stanie technicznym.
6. Zapewnienie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku najemców jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie posesji przynależnej do nieruchomości.
7. Zapewnienie sprawnego działania instalacji elektrycznej, wod.-kan., centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz urządzeń technicznych (głównych przewodów - pionów) oraz usuwanie usterek instalacji w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku najemców.
8. Zapobieganie uszkodzeniom, bądź zniszczeniom pomieszczeń, instalacji urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami mrozu, wilgoci itp., a także przed dostępem osób postronnych do głównych zaworów gazu, wody, hydrowęzłów, urządzeń burzowych itp.
9. Pielęgnacja trawników oraz nasadzeń drzew i krzewów na terenie nieruchomości oraz opieki nad placami zabaw dla dzieci.
10. Egzekwowanie przestrzegania przez **NAJEMCÓW** regulaminu porządku domowego.
11. Przekazanie **NAJEMCY** lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie zdatnym do użytku i egzekwowanie od niego utrzymania go w takim stanie przez cały okres trwania stosunku najmu.

12. Rozliczanie wartości elementów wyposażenia technicznego lokalu po opróżnieniu go przez **NAJEMCĘ** i egzekwowanie od **NAJEMCÓW** obowiązków ciążyących na nich w zakresie odnowienia lokalu i drobnych napraw.

§4

Do obowiązków **NAJEMCY** należy przede wszystkim:

1. Należyte konserwowanie zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych do lokalu, wykonywanie napraw lokalu oraz jego urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami i umową najmu.
2. **NAJEMCA** jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. **NAJEMCA** jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. **NAJEMCĘ** obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt **WYNAJMUJĄCEGO**, także jego wymiana;
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Do napraw, o których mowa w ust. 3a – i nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych, w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.
5. **NAJEMCA** lokalu poza naprawami wymienionymi w ust. 3 jest zobowiązany także do niezwłocznego naprawiania szkód powstałych z jego winy zarówno w lokalu, pomieszczeniach przynależnych oraz pomieszczeniach służących do wspólnego użytku.
6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, **NAJEMCA** jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw oraz przywrócić lokal do stanu pierwotnego.
7. **NAJEMCA** jest zobowiązany do oznakowania drzwi wejściowych do lokalu numerem porządkowym zgodnym z umową najmu.
8. **NAJEMCA** lokalu oraz wszystkie osoby uprawnione do zamieszkiwania w lokalu, a także najemcy lokali użytkowych winni bezwzględnie stosować się do postanowień zawartych w regulaminie porządku domowego.
9. Bez zgody **WYNAJMUJĄCEGO** nie wolno **NAJEMCY** czynić zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
10. **NAJEMCA** ponosi odpowiedzialność za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach budynku lub lokalach innych najemców (np. zalanie mieszkania przez pozostawienie otwartego kranu) – koszty napraw szkód ponosi najemca, który je spowodował.
11. **NAJEMCA** jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia zarządcy o awariach lub uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków. W przypadku nie

powiadomienia przez **NAJEMCĘ** natychmiast właściwej jednostki (gazowni, elektrowni, zarządcy itp.) o awarii urządzeń wod.–kan., gazowych, elektrycznych lub centralnego ogrzewania znajdujących się w lokalu, **NAJEMCA** ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody.

12. **NAJEMCA** jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych, celem przeprowadzenia w lokalu remontów, do których wykonania obowiązany jest **WYNAJMUJĄCY**.
13. W okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi wykonawczej, **NAJEMCA** zobowiązany jest do udostępnienia lokalu – jak w ust. 12, celem dokonania przeglądów lub usunięcia wad i usterek wykonawczych.
14. **NAJEMCA** jest obowiązany do udostępniania lokalu w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ **WYNAJMUJĄCEMU** w związku z wykonywanymi przez niego czynnościami służbowymi dotyczącymi tego lokalu (wynajmujący może wykonywać te czynności tylko w obecności najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkających).
15. **NAJEMCA** jest zobowiązany do przestrzegania przepisów, sanitarnych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz prawa budowlanego, prawa wodnego jak i prawa o ochronie i kształtowaniu środowiska.
16. **NAJEMCA** zobowiązany jest powiadomić **WYNAJMUJĄCEGO** o zamiarze opróżnienia lub opuszczenia lokalu, zgodnie z terminem określonym w umowie najmu.

§5

Ustanawia się następujące przepisy porządkowe dotyczące pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz przynależnych do lokali:

1. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny i **nie wolno przechowywać tam żadnych innych przedmiotów.**
2. Przy korzystaniu z pomieszczeń służących do wspólnego użytku, tj. klatki schodowe wraz ze schodami, strychy, pomieszczenia gospodarcze, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne, boksy piwniczne, piwnice przynależne do lokali mieszkalnych, wiatrołapy, schody wejściowe do klatek schodowych, itp. **NAJEMCA** jest zobowiązany do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej - **w szczególności niedozwolone jest palenie papierosów, tytoniu i używania otwartego ognia (światła) oraz przechowywanie w piwnicach materiałów wybuchowych i łatwopalnych.**
3. **NAJEMCY nie mogą przechowywać w korytarzach piwnicznych lub klatkach schodowych jakichkolwiek zbędnych przedmiotów czy zużytego sprzętu.**
4. Zabrania się spożywania alkoholu we wszystkich pomieszczeniach służących do wspólnego użytku (wymienionych w ust. 2) oraz na terenach zielonych przyległych do budynków mieszkalnych **a w szczególności na placach zabaw i w obrębie piaskownic.**
5. **NAJEMCY** nie wolno zanieczyszczać urządzeń technicznych (takich jak: pomieszczenia z wodomierzem, główne zawory wodociągowe, wyciory kominowe itp.) znajdujących się w :
 - skrzynkach na klatce schodowej,
 - korytarzach piwnicznych,
 - piwnicach służących jak komory techniczne,
 - piwnicach przynależnych do lokali.Dostęp do tych urządzeń winien być umożliwiony tylko osobie upoważnionej przez **WYNAJMUJĄCEGO** lub pracownikom przedsiębiorstw: zakładów wodociągowych, gazowni itp.

§6

Na terenie nieruchomości obowiązują następujące przepisy porządkowe:

1. Cisza nocna obowiązuje od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰.
2. Trzepanie odzieży, dywanów w miejscach do tego przeznaczonych, w dni powszednie w godz. 8⁰⁰ ÷ 20⁰⁰.
3. Wyrzucanie nieczystości stałych z gospodarstw domowych dokonuje się do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych.

4. We wszystkich nieruchomościach obowiązuje **selektywna zbiórka odpadów**. Każdy z **NAJEMCÓW** jest **zobowiązany** do wyrzucania nieczystości stałych do odpowiednich pojemników danych sekcji odpadów.
5. Czynności mogące spowodować uszkodzenia lub zanieczyszczenia lokalu lub budynku mogą być wykonane wyłącznie poza budynkiem.
6. Obowiązuje bezwzględny zakaz instalowania anten telewizyjnych i radiowych na dachu, elewacji lub innych elementach budynku. W przypadku nie dostosowania się, koszty napraw uszkodzeń powstałych podczas instalacji oraz demontażu anten indywidualnych pokrywa **NAJEMCA** lokalu.
7. Zobowiązuje się właściciele zwierząt domowych do wyprowadzania ich poza teren budynku, oraz usuwania przez właściciele zwierząt zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta na terenie części wspólnych nieruchomości, a także terenach zewnętrznych przyległych do nieruchomości, psy winny być wyprowadzane na smyczy.
8. Zabrania się:
 - Przechowywania na balkonach, tarasach itp. przedmiotów obciążających ich konstrukcję oraz szpecących wygląd budynku.
 - Usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do lokali na zewnątrz.
 - Umieszczania w miejscach wspólnego użytku: bramy, klatki schodowe, podwórza, strychy itp. przedmiotów lub pojemników z kwiatami jeśli utrudnia to komunikację lub stwarza zagrożenie poprzez wywrócenie się lub zalanie posadzki.
 - **Wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadków, niedopałków papierosów itp.**
 - Parkowania samochodów i innych pojazdów mechanicznych w miejscach do tego nie przeznaczonych oraz w sposób utrudniający komunikację lub zagrażający bezpieczeństwu bądź zakłócający spokój mieszkańcom a także nie pozwalający na dojazd samochodów uprzywilejowanych tj. karetki pogotowia lub straży pożarnej.
9. Umieszczania skrzynek na kwiaty, doniczek itp. w sposób zagrażający bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców jak i przechodniów. Podlewania roślin umieszczonych na zewnątrz lokali w sposób powodujący zabrudzenia elewacji, okien lub sąsiednich balkonów.

§7

1. Przepisy powyższe dotyczą wszystkich **NAJEMCÓW** wynajmujących lokale mieszkalne i użytkowe od Zgorzeleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
2. Za straty wynikłe z czynów niedozwolonych popełnionych przez dzieci, **WYNAJMUJĄCY** będzie dochodził odszkodowania od rodziców lub opiekunów na drodze polubownej lub w drodze postępowania cywilnego.

§8

Naruszanie regulaminu może spowodować odpowiedzialność z tytułu wykroczeń, a także wypowiedzenie umowy najmu.

§9

Regulamin porządku domowego wprowadzono zarządzeniem Prezesa Zarządu TBS-Zgorzelec sp. z o.o. nr 3/2020 z dnia 20 lipca 2020 roku i wchodzi on w życie z tym samym dniem.