

REGULAMIN

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

§1

Regulamin porządku domowego reguluje obowiązki wynajmującego i najemcy, wynikające z:

- 1) Ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195).
- 2) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (tekst jednolity : Dz. U. z 2019r. poz. 1182 z późniejszymi zmianami).

§2

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

§3

Do obowiązków Wynajmującego należy przede wszystkim:

- 1) Dbalność o stan techniczny budynków i ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców (np. klatki schodowe, rowerownie, wózkownie, korytarze przy komórkach lokatorskich, windy, sale zabaw i spotkań itp.)
- 2) Oznaczanie budynków znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczanie przy wejściach do tych obiektów podświetlonych numerów porządkowych z nazwą ulicy, numerem budynku i nazwą wynajmującego.
- 3) Wywieszania w widocznym i dobrze oświetlonym miejscu tablic lub gąbłot z wykazem zawierającym:
 - a) nazwę, adres wynajmującego,
 - b) numery telefonów – właściciela, zarządcy, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego (elektrycznego, co., c.w., wod.-kan., 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) Egzekwowania przestrzegania przez najemców regulaminu porządku domowego,
- 11) Przekazanie najemcy lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie zdatnym do użytku i egzekwowania 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 wyegzekwowanie od najemców obowiązków ciążących 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.

Do napraw tych należą:

- a) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa i wymiana ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - b) dokonywanie wszelkich napraw i konserwacji okien i drzwi oraz mebli,
 - c) konserwacja i naprawa kuchni elektrycznych, zlewów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal łącznie z ich wymianą,
 - d) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - e) naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
 - f) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - g) utrzymywanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzeń tynków,
 - naprawę stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymianą uszkodzonych szyb,
- 2) Do napraw, o których mowa w punkcie 1a –f nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych, w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.
 - 3) Najemca lokalu poza naprawami wymienionymi w punkcie 1 jest zobowiązany także do niezwłocznego naprawiania szkód powstałych z jego winy, zarówno w lokalu, pomieszczeniach przynależnych oraz pomieszczeniach służących do wspólnego użytku.
 - 4) Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw oraz przywrócić lokal do stanu pierwotnego.
 - 5) Najemca jest zobowiązany do utrzymywania oznakowania drzwi wejściowych do lokalu numerem porządkowym zgodnym z umową najmu.
 - 6) Na najemcy, oraz innych osobach uprawnionych do zamieszkiwania spoczywa obowiązek meldunkowy polegający na zameldowaniu się w najmowanym lokalu mieszkalnym wraz z niepełnoletnimi dziećmi. Po zakończeniu najmu najemca oraz inne osoby zameldowane w lokalu, zobowiązane są do wymeldowania się z lokalu wraz z niepełnoletnimi dziećmi. Zaświadczenie o wymeldowaniu z lokalu wszystkich osób należy przedłożyć komisji dokonującej odbioru lokalu, który nastąpi po rozwiązaniu umowy najmu.

- 7) 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.
- 8) Bez zgody wynajmującego nie wolno najemcy czynić zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
- 9) 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.
- 10) Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia zarządcy, właściwej jednostki (pogotowia wodno - kanalizacyjnego, elektrycznego, dźwigowego, Centrum Zarządzania Kryzysowego, serwisu węzła cieplnego, itp.) o awariach lub uszkodzeniach instalacji domowych jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.
- 11) 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.
- 12) W okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi wykonawczej, najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu – jak w pkt 11, celem dokonania przeglądów lub usunięcia wad i usterek wykonawczych.
- 13) 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 zamieszkałych).
- 14) 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.
- 15) Najemca zobowiązany jest wnosić odpady komunalne oraz inne, odpowiednio je segregując, do śmietników i pojemników usytuowanych w wyznaczonych miejscach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub zanieczyszczenia klatki schodowej, względnie w innych częściach wspólnych, najemcy zobowiązani są do uporządkowania zanieczyszczonego obszaru.
- 16) Najemca zobowiązany jest zamykać drzwi wejściowe do klatki schodowej zabezpieczone domofonami.
- 17) 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) Wózkownie i rowerownie służą wyłącznie do przechowywania wózków i rowerów, nie wolno przechowywać w nich żadnych innych przedmiotów.
- 2) Przy korzystaniu z pomieszczeń służących do wspólnego użytku oraz boksów piwnicznych najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej - w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku i piwnicy/komórce materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz palenia papierosów i używania otwartego ognia.
- 3) Najemcy nie mogą przechowywać w korytarzach piwnicznych lub klatkach schodowych jakichkolwiek zbędnych przedmiotów czy zużytego sprzętu.
- 4) Najemcy nie wolno zanieczyszczać urządzeń technicznych (takich jak: pomieszczenia z wodomierzem, główne zawory wodociągowe, przewody kominowe i wentylacyjne itp.) znajdujących się w :

- skrzynkach i szachtach na klatce schodowej,
- korytarzach piwnicznych,
- piwnicach/komórkach służących jak komory techniczne,
- piwnicach/komórkach przynależnych do lokali .

Dostęp do tych urządzeń winien być umożliwiony tylko osobie upoważnionej przez wynajmującego lub pracownikom przedsiębiorstw: zakładów wodociągowych, energetycznych, Fortum, dostawców mediów, itp.

- 5) Najemcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń użytkowanych wspólnie, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.
- 6) Należy przestrzegać porządku i czystości na klatkach schodowych, piwnicach/komórkach, wózkowniach, rowerowniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na trawnikach, terenach zewnętrznych, placach zabaw i chodnikach.

§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 - 18⁰⁰ .
- 3) Wyrzucanie nieczystości z gospodarstw domowych dokonuje się do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych.
- 4) Czynności mogące spowodować uszkodzenia lub zanieczyszczenia lokalu lub budynku mogą być wykonane wyłącznie poza budynkiem.
- 5) Budynek wyposażony jest w system instalacji satelitarnej naziemnej zapewniający również odbiór kanałów ogólnodostępnych. Wynajmujący udostępnia operatorom sieci teletechnicznych nieruchomość w celu montażu instalacji satelitarnej TV, internetowej i telefonicznej. W związku z powyższym obowiązuje zakaz instalowania anten telewizyjnych i radiowych na dachu, elewacji, barierkach balkonów lub innych elementach budynku. W przypadku nie dostosowania się, koszty napraw uszkodzeń powstałych podczas instalacji oraz demontażu anten indywidualnych pokrywa najemca lokalu.
- 6) Zobowiązuje się właścicieli zwierząt domowych do wyprowadzania ich poza teren budynku, oraz usuwania przez właścicieli zwierząt zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta na terenie części wspólnych nieruchomości a także terenach zewnętrznych przyległych do nieruchomości, psy winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu.

§7

Zabrania się:

- 1) Przechowywania na balkonach, tarasach itp. przedmiotów obciążających ich konstrukcję oraz szpecących wygląd budynku.
- 2) Montowania na balkonach trwałych osłon na balustradach, oraz na elewacji budynku żaluzji, markiz, klimatyzatorów oraz zabudowywania loggii.
- 3) Usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do lokali na zewnątrz.
- 4) 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.
- 5) Wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadków, niedopałków papierosów itp.
- 6) 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.

- 7) Umieszczania skrzynek na kwiaty, doniczek itp. w sposób zagrażający bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców jak i przechodniów. Podlewanie roślin umieszczonych na zewnątrz lokali w sposób powodujący zabrudzenia elewacji, okien lub sąsiednich balkonów.
- 8) Hodowania, przechowywania i dokarmiania zwierząt w piwnicach/komórkach, na balkonach i loggiach, w szczególności dokarmiania gołębi na balkonach, loggiach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach jak i na klatkach schodowych).
- 9) Demontowania zaworów termostatycznych, podzielników ciepła i grzejników.
- 10) Palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach/komórkach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
- 11) Grillowania na terenach zielonych ,tarasach ,balkonach i loggiach.
- 12) Wyrzucania odpadów komunalnych pochodzących z gospodarstw domowych do koszy ulicznych usytuowanych w otoczeniu budynku.
- 13) Przechowywania worków ze śmieciami i innych przedmiotów na korytarzach i klatkach schodowych

§8

- 1) Przepisy powyższe dotyczą wszystkich najemców wynajmujących lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o.
- 2) Za straty wynikłe z czynów niedozwolonych popełnionych przez niepełnoletnie dzieci, wynajmujący będzie dochodził odszkodowania od rodziców lub opiekunów na drodze polubownej lub w drodze postępowania cywilnego.

§9

Naruszanie regulaminu może spowodować odpowiedzialność z tytułu wykroczeń zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa bądź też może być podstawą wypowiedzenia umowy najmu.