

R E G U L A M I N

PORZĄDKU DOMOWEGO W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WROCŁAW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin porządku domowego reguluje obowiązki Wynajmującego i Najemcy, wynikające z:

- 1) Ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r., poz. 1273 z późn.zm.) z 2019 r. poz. 2195, z 2021 poz.11).
- 2) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725),
- 3) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524, ze zmianami).
- 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836, ze zmianami)
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2022 r. poz. 822 ze zm.)
- 6) Uchwały Nr XXV/672/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia.
- 7) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz.UE.L Nr 119,str.1),
- 8) Ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 z późn.zm.),

§ 2

1. Ilekroć w Regulaminie porządku domowego nazywanym **Regulaminem** mowa jest o:
 - a) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.,

- b) **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.
- c) **Najemcy** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz boksu garażowego/miejsca postojowego w garażach podziemnych,
- d) **Mieszkańcu** – należy przez to rozumieć wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, uprawnionych do zamieszkiwania zgodnie z umową najmu,
- e) **Użytkownik lokalu** – należy przez to rozumieć Najemcę, osoby wspólnie zamieszkujące w lokalu, które wskazane są w umowie najmu oraz Najemcę lokalu użytkowego,
- f) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi,
- g) **Piwnicy** – należy przez to rozumieć pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego, które zostało przekazane Najemcom do ich wyłącznego użytku,
- h) **Pomieszczeniu technicznemu** – należy przez to rozumieć pomieszczenia węzłów cieplnych, przyłączy gazowych, kotłowni, pomieszczenia z przyłączem wodnym i wodomierzem, rozdzielnie c.o., pomieszczenia z infrastrukturą teletechniczną internetu i telewizji zbiorczej,
- i) **Pomieszczeniu wspólnego użytku** – należy przez to rozumieć pomieszczenia, dla których nie ustanowiono odrębności lokalowej, w szczególności: klatki schodowe z wiatrolapami, korytarze piwniczne, korytarze przy komórkach, wózkownie, rowerownie, suszarnie, strychy, korytarze przy wejściu do garaży podziemnych, sale zabaw i spotkań, windy osobowe, a także inne pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców wraz z wyposażeniem tychże pomieszczeń,
- j) **Terenie zewnętrznym wokół budynków** – należy przez to rozumieć teren przyległy do budynków wraz z całą infrastrukturą, placami zabaw, terenami zielonymi z nasadzeniami drzew i krzewów, przeznaczony do użytku mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych, stanowiący własność Wynajmującego,
- k) **Mieniu Wynajmującego** – budynki mieszkalno-użytkowe wraz z wyposażeniem oraz z terenem zewnętrznym z infrastrukturą i urządzeniami, stanowiącymi własność Wynajmującego,
- l) **Materiałach niebezpiecznych** – należy przez to rozumieć materiały, których gromadzenie w lokalach lub częściach wspólnych lub piwnicach może zagrażać zdrowiu czy życiu mieszkańców, w szczególności: gazy palne, ciecze palne, materiały wybuchowe i pirotechniczne, materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi czy polimeryzacji, mające skłonności do samozapalenia.
- m) **Monitoringu** – należy przez to rozumieć monitoring wizyjny wraz z infrastrukturą kablową i kamerami,
- n) **Administratorze Danych Osobowych** – administratorem danych osobowych przetwarzanych, rejestrowanych i przechowywanych w zasobach Wynajmującego jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. ul. Przybyszewskiego 102-104, 51-143 Wrocław, zgodnie z przepisami ogólnego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE.L

Nr 119, str. 1), dalej zwanej jako RODO oraz Ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1000). Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umów wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Wynajmującego.

- o) **Inspektorze ochrony danych osobowych (IDO)** – jest to osoba powołana przez administratora danych osobowych w celu nadzorowania zasad ochrony danych osobowych,
 - p) **Administratorze Systemu Informatycznego (ASI)** – jest to osoba wyznaczona przez administratora danych osobowych w celu nadzorowania i przestrzegania zasad ochrony danych osobowych w systemach informatycznych,
 - q) **nośniku danych** – należy przez to rozumieć wszelkie nośniki, na których informacje zapisane są w postaci elektronicznej, w szczególności dyski, karty magnetyczne lub pamięci przenośne.
 - r) **Regulaminie** – należy przez niego rozumieć niniejszy Regulamin porządku domowego w budynkach stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o..
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu zapewnienie przestrzegania przepisów powszechnie obowiązujących, wzmocnienie ochrony zasad współżycia społecznego, zapewnienie czystości, ładu, porządku i bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu oraz mienia stanowiącego własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.
3. Regulamin porządku domowego określa obowiązki Wynajmującego oraz Najemców i Mieszkańców lokali w budynkach stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.

II. OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 3

Do obowiązków Wynajmującego należy przede wszystkim:

- 1) Dbłość o stan techniczny budynków i ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców, takich jak: klatki schodowe, rowerownie, wózkownie, korytarze przy komórkach lokatorskich, windy, sale zabaw i spotkań oraz wszystkich innych pomieszczeń stanowiących części składowe nieruchomości.
- 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 gablot z wykazem zawierającym:
 - a) nazwę, adres Wynajmującego,
 - b) ważne numery telefonów – Wynajmującego, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego (od instalacji elektrycznych, instalacji centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, instalacji wodno-kanalizacyjnych, firmy sprzątajacej itp.),
- 4) Wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych, z zapewnieniem pojemników do składowania segregowanych odpadów 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 należytym stanie technicznym.
- 6) Zapewnienie należytego i sprawnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku Użytkowników lokali, jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie zewnętrznym wokół budynków.
- 7) Zapewnienie sprawnego działania w budynkach instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz urządzeń technicznych (głównych przewodów - pionów) oraz bieżące usuwanie usterek i awarii tychże instalacji.
- 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, zabezpieczeń instalacji elektrycznej itp.
- 9) Pielęgnacja trawników oraz nasadzeń drzew, krzewów i kwiatów na terenie nieruchomości.
- 10) Opieka nad stanem technicznym i estetycznym placów zabaw dla dzieci oraz placów z urządzeniami fitness. Umieszczenie przy placach zabaw oraz urządzeniach fitness regulaminu określającego zasady korzystania z placów i urządzeń fitness.
- 11) Utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków oraz na terenie zewnętrznym wokół budynków.
- 12) Wykonywanie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz pionach wentylacyjnych. Jeżeli te zabiegi wymagają również ich wykonania w lokalach, Wynajmujący może je również wykonać w lokalach, po uprzednim powiadomieniu Najemców.
- 13) Informowanie Użytkowników lokali o planowanych terminach wykonywania remontów części wspólnych nieruchomości, usuwania awarii, przeglądach technicznych, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach.
- 14) Reagowanie Wynajmującego na akty wandalizmu bądź niszczenia mienia Wynajmującego.
- 15) Podejmowanie działań mających na celu usuwanie z terenów zewnętrznych i parkingów wraków samochodowych.
- 16) Określenie zasad korzystania przez Użytkowników lokali z miejsc parkingowych, boksów oraz miejsc postojowych w garażach podziemnych. Szczegółowe zasady użytkowania miejsc parkingowych, boksów oraz miejsc postojowych w garażach podziemnych określone zostało *„Regulaminie korzystania z boksów garażowych, miejsc postojowych garażach podziemnych i naziemnych miejscach parkingowych znajdujących się w budynkach należących do zasobu TBS Wrocław Spółka z o.o. oraz na terenach zewnętrznych, których TBS jest właścicielem lub zarządcą”*.
- 17) Przekazanie Najemcy lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie zdatnym do użytku i egzekwowania od niego utrzymania lokalu w takim stanie przez cały okres trwania stosunku najmu.

- 18) Rozliczanie wartości elementów wyposażenia technicznego lokalu po opróżnieniu i zdaniu go przez Najemcę i wyegzekwowanie od Najemców obowiązków ciężących na nich w zakresie odnowienia lokalu i drobnych napraw.
- 19) Egzekwowania przestrzegania przez Użytkowników lokali Regulaminu.

§ 4

W celu usprawnienia kontaktów Najemców z Wynajmującym, mających na celu zgłoszenie usterki, awarii bądź wniesienie uwag czy skarg dotyczących nie przestrzegania przez Najemców Regulaminu bądź działań Wynajmującego, przewiduje się następujące formy kontaktu z Wynajmującym: przez internetowy system do zgłaszania awarii i usterek (w chwili wdrożenia Regulaminu jest to system imieszkaniec) wykorzystywany przez TBS Wrocław Sp. z o.o., do którego aktywne linki umieszczone są na stronie www.tbs-wroclaw.com.pl w sekcji ZGŁOŚ USTERKĘ, telefonicznie lub e-mailowo.

III. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI

§ 5

Do obowiązków Najemcy należy przede wszystkim:

- 1) Prawidłowa eksploatacja i należyte konserwowanie zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego, użytkowego 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, paneli podłogowych, wykładzin podłogowych oraz naprawa i wymiana ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- b) dokonywanie wszelkich napraw, regulacji i konserwacji okien i drzwi oraz mebli,
- c) regulacja, konserwacja i naprawa rolet okiennych zewnętrznych,
- d) 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,
- e) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
- f) naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
- g) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
- h) utrzymywanie lokalu i pomieszczeń przynależnych 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 oraz okuć okiennych.

- 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) Naprawy, o których mowa w punkcie 1 winny być wykonywane zgodnie z wymogami technicznymi przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
- 4) Najemca lokalu poza naprawami wymienionymi w punkcie 1 jest zobowiązany także do niezwłocznego naprawiania szkód powstałych z jego winy, zarówno w lokalu, pomieszczeniach przynależnych, jak i pomieszczeniach służących do wspólnego użytku.
- 5) Przed zakończeniem najmu i zdaniu lokalu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal, pomalować ściany na biało i dokonać w nim obciążających go napraw oraz przywrócić lokal do stanu pierwotnego. Zakres prac jakie Najemca winien wykonać do czasu zakończenia najmu określony zostanie przez Wynajmującego w trakcie dokonywanego przeglądu technicznego w lokalu.
- 6) Najemca jest zobowiązany do utrzymywania oznakowania drzwi wejściowych do lokalu (pomieszczeń przynależnych) numerem porządkowym zgodnym z umową najmu.
- 7) 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 niepełnoletnimi dziećmi. Zaświadczenie o wymeldowaniu z lokalu wszystkich osób należy przedłożyć komisji dokonującej odbioru lokalu, który nastąpi po rozwiązaniu umowy 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, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego.
- 9) Najemca bez zgody Wynajmującego nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, ze szczególnym uwzględnieniem zmiany struktury lokalu bądź trwałych elementów mających wpływ na substancję mieszkaniową.
- 10) Wykonywanie ulepszeń w lokalach mieszkalnych winno być uprzedzone wcześniejszą zgodą Wynajmującego oraz zawarciem umowy na wykonanie ulepszeń.
- 11) W przypadku wykonywania w lokalu remontów lub ulepszeń, po uprzedniej zgodzie Wynajmującego, Najemca winien zadbać, aby wykonywanie remontu nie było uciążliwe dla sąsiadów i nie powodowało zanieczyszczenia oraz dewastacji części wspólnych budynku. Remont i trwające w zakresie remontu prace nie mogą naruszać ciszy nocnej.
- 12) Najemca ponosi odpowiedzialność za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach wspólnych budynku lub lokalach innych Najemców i zobowiązany jest do naprawy na swój koszt szkód, które spowodował.
- 13) Zalecane jest indywidualne ubezpieczenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego od odpowiedzialności cywilnej, kradzieży, pożaru, zalania itp. oraz skutków tych wydarzeń.

- 14) Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia zarządcy, właściwej jednostki (pogotowia wodno - kanalizacyjnego, elektrycznego, dźwigowego, Centrum Zarządzania Kryzysowego, serwisu wężła ciepłego, itp.) o awariach lub uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.
- 15) Najemca jest zobowiązany do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych przez Wynajmującego, celem przeprowadzenia koniecznych w lokalu remontów, do których wykonania obowiązany jest Wynajmujący.
- 16) W przypadku, gdy pomimo dwukrotnego ustalenia terminu przez Wynajmującego, Najemca nie udostępni lokalu w celu przeprowadzenia koniecznych w lokalu remontów, do których wykonania obowiązany jest Wynajmujący, może to skutkować wypowiedzeniem umowy najmu lokalu przez Wynajmującego.
- 17) W okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi wykonawczej, Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu – jak w pkt 13, celem dokonania przeglądów lub usunięcia wad i usterek wykonawczych.
- 18) Najemca jest obowiązany do udostępniania lokalu w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ Wynajmującemu oraz wykonawcom działającym na zlecenie Wynajmującego 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).
- 19) Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów, sanitarnych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej oraz przepisów prawa budowlanego, prawa wodnego, jak i prawa o ochronie i kształtowaniu środowiska.
- 20) Najemca zobowiązany jest wynosić 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, Najemca zobowiązany jest do uporządkowania zanieczyszczonego obszaru.
- 21) Najemca zobowiązany jest do przestrzegania harmonogramu podstawień kontenerów do gromadzenia odpadów wielkogabarytowych i wystawianie gabarytów wyłącznie w miejsca do tego przeznaczone, po podstawieniu kontenerów. Harmonogram podstawień kontenerów na gabaryty umieszczany jest przez Wynajmującego na tablicach ogłoszeń.
- 22) Najemca zobowiązany jest do zabezpieczania lokali przed utratą ciepła poprzez zamykanie drzwi wejściowych do klatki schodowej i korytarzy piwnicznych. Najemca winien dbać o to, aby nie pozostawiać w mroźne dni otwartych bez nadzoru okien na klatkach schodowych bądź pomieszczeniach wspólnego użytku, szczególnie w okresie niesprzyjających warunków atmosferycznych (mróz, silny wiatr, burze itp.) i zamykać je w przypadku ich otwarcia.
- 23) Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o zamiarze zdania lokalu, poprzez pisemne złożenie wypowiedzenia umowy najmu, zgodnie z terminem określonym w umowie najmu.

IV. UŻYTKOWANIE CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI, POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH

§ 6

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

- 1) Wózkownie i rowerownie służą wyłącznie do przechowywania wózków i rowerów. Suszarnie przeznaczone są do suszenia prania. W wymienionych pomieszczeniach nie wolno przechowywać żadnych innych przedmiotów, czynić z nich składników i przechowywać rzeczy stanowiących własność mieszkańców np. opon, mebli i innych przedmiotów.
- 2) Przy korzystaniu z pomieszczeń służących do wspólnego użytku oraz piwnic, Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej - w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku i piwnicy lub 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. Powoduje to zagrożenie pożarowe oraz zablokowanie drogi ewakuacyjnej w przypadku zagrożenia powodującego konieczność ewakuacji.
- 4) W przypadku gdy Wynajmujący stwierdzi w trakcie kontroli, iż zalegają w pomieszczeniach wspólnego użytku przedmioty i meble należące do osób zamieszkujących w budynku, Wynajmujący zobowiązany jest do powiadomienia mieszkańców poprzez wywieszenie w widocznych miejscach informacji o usunięciu tychże przedmiotów z części wspólnych przez ich właścicieli, z podaniem 14-dniowego terminu ich usunięcia. Po tym terminie Wynajmujący oznaczy przedmioty i meble zalegające w pomieszczeniach wspólnego użytku i wyznaczy drugi termin 7-dniowy na ich usunięcie. W przypadku jeśli po tym kolejnym wyznaczonym terminie w dalszym ciągu przedmioty i meble nie zostaną usunięte przez ich właścicieli, Wynajmujący potraktuje te rzeczy jako porzucone przez właściciela w zamiarze wyzbycia się ich własności (art. 180 k.c.) i usunie je do kontenera. Nie będzie zatem możliwości ich odzyskania czy składania jakichkolwiek roszczeń do Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo do ich wyniesienia do podstawionego kontenera na odpady wielkogabarytowe oraz ich wywiezienia. W przypadku ustalenia właściciela tych rzeczy będą one usuwane przez Właściciela na koszt właściciela tych rzeczy.
- 5) 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, dostawców ciepła, dostawców mediów, itp.

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

V. OPIEKA NAD ZWIERZĘTAMI

§ 7

- 1) Zobowiązuje się właściciele zwierząt domowych do zagwarantowania im odpowiedniej opieki zgodnie z przepisami, 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 o ile rasa psa na to wskazuje, w kagańcu zgodnie z przepisami dotyczącymi ras psów niebezpiecznych.
- 2) Zabrania się wypuszczania psów na klatkę schodową bez opieki osoby za niego odpowiedzialnej.
- 3) Właściciele odpowiadają za szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynkach i ich otoczeniu.
- 4) Zabrania się wyprowadzania zwierząt do piaskownic i na tereny placów zabaw i fitness.
- 5) Zabrania się właścicielom psów do pozostawiania i zamykania zwierząt na balkonach.
- 6) Posiadanie psa nie może stanowić uciążliwości dla innych mieszkańców, również kiedy pies pozostaje sam bez opieki swojego opiekuna w trakcie jego nieobecności.

VI. ZASADY BEZPIECZEŃSTWA I UŻYTKOWANIA MIENIA WYNAJMUJĄCEGO

§ 8

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: bramach, klatkach schodowych, balustradach na klatkach, podwórzach, strychach itp. przedmiotów lub pojemników z kwiatami, jeśli utrudnia to komunikację lub

- stwarza zagrożenie poprzez wywrócenie się lub zalanie posadzki, lub utrudnienia w utrzymaniu czystości.
- 5) Wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadków, jedzenia, 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, policji, służb pogotowia elektrycznego i straży pożarnej.
 - 7) Umieszczania skrzynek na kwiaty, doniczek itp. na balkonach w sposób zagrażający bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców, jak i przechodniów. Podlewania roślin umieszczonych na zewnątrz lokali w sposób powodujący zabrudzenia elewacji, okien lub sąsiednich balkonów.
 - 8) Hodowania, przechowywania i dokarmiania zwierząt w piwnicach lub komórkach, na balkonach i loggiach, w szczególności dokarmiania gołębi na balkonach, loggiach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach, jak i na klatkach schodowych) oraz terenach zielonych pod budynkami.
 - 9) Demontowania zaworów termostatycznych, podzielników ciepła i grzejników w lokalach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.
 - 10) Wymiany w lokalach kratki wyciągowych zainstalowanych przez Wynajmującego na inne kratki wentylacyjne bądź zaklejanie kratki wyciągowych lub ich likwidacji, gdyż powoduje to zaburzenie systemu wentylacji budynku i awarie systemu wentylacji hybrydowej, pod karą pokrycia kosztów szkód powstałych w instalacji wentylacji niskociśnieniowej
 - 11) Palenia tytoniu i papierosów, używania papierosów elektronicznych, spożywania alkoholu, przyjmowania środków odurzających, substancji psychotropowych, substancji psychoaktywnych na klatkach schodowych, w korytarzach, w piwnicach lub komórkach, na balkonach, w salach spotkań, w garażach podziemnych oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
 - 12) Grillowania na terenach zielonych, tarasach, balkonach i loggiach.
 - 13) Wyrzucania odpadów komunalnych pochodzących z gospodarstw domowych do koszy ulicznych usytuowanych w otoczeniu budynku.
 - 14) Przechowywania worków ze śmieciami i innych przedmiotów na korytarzach i klatkach schodowych, lokalach, które mogą spowodować zanieczyszczenia, rozwój gryzoni lub zastawianie ciągów komunikacyjnych.
 - 15) Przechowywania na klatkach schodowych, przy balustradach, ciągach komunikacyjnych rowerów oraz innych przedmiotów np. mebli, butów, itp., które stanowią utrudnienie w przypadku ewakuacji mieszkańców z budynku.
 - 16) Przechowywania w pomieszczeniach wózkowni, rowerowni, suszarni, salach spotkań, innych przedmiotów niż tych, dla których te pomieszczenia są przeznaczone,
 - 17) Wykonywania prac remontowych na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku, takich jak np. cięcie płytek, powodujących zabrudzenia, hałas bądź uruchomienie systemu oddymiania.

- 18) Przechowywania i używania w lokalach, klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku butli gazowych bądź materiałów łatwopalnych.
- 19) Instalowania anten telewizyjnych i radiowych na dachu, elewacji, barierkach balkonów lub innych elementach budynku. W przypadku nie dostosowania się do powyższego, koszty napraw uszkodzeń powstałych podczas instalacji oraz demontażu anten indywidualnych pokrywa Najemca lokalu.
- 20) Wychodzenia przez wyłazy dachowe na dachy budynków.
- 21) Zjazdów rowerami lub samobieżnymi pojazdami modułowymi (rolki, deskorolki etc.) i zabaw dzieci na wjazdach do garaży podziemnych oraz w ciągach komunikacyjnych. Rodzice lub opiekunowie winni sprawować nadzór nad dziećmi, tak, aby zapobiegać niebezpiecznym zabawom.
- 22) Zakładania dodatkowych gniazdek elektrycznych na użytek Najemcy w pomieszczeniach przynależnych, których zasilanie odbywa się z instalacji elektrycznej z korytarza piwnicznego, wózkowni bądź klatki schodowej.
- 23) Wyrzucania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować prawidłowy przepływ (np. odpady, śmieci, artykuły higieniczne).
- 24) Prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu bądź pomieszczeniu przynależnym bez zgody Wynajmującego.
- 25) Podnajmu lokalu mieszkalnego osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
- 26) Prowadzenia napraw i mycia samochodów, motocykli w garażach podziemnych, na terenie parkingów zewnętrznych lub pod budynkami.
- 27) Przewożenia w windach osobowych ciężkich sprzętów, mebli i innych przedmiotów, do których przewożenia nie jest przeznaczony dźwig osobowy.
- 28) Dewastacji mienia Wynajmującego, malowania grafitti na elewacji bądź ścianach pomieszczeń do wspólnego użytku, klatkach schodowych, windach osobowych. Za szkody wyrządzone przez niepełnoletnie dzieci odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie prawni.
- 29) Montażu w lokalach i częściach wspólnych kuchenek zasilanych gazem z butli.
- 30) Wykonywania przewiertów przez elewację i elementy stolarki okiennej i drzwiowej.
- 31) Wykorzystywania poddaszy budynków do składowania jakichkolwiek materiałów lub innych rzeczy należących do Najemcy.
- 32) Wprowadzania osób postronnych do wspólnych sal spotkań.
- 33) Wnoszenia do sal spotkań sprzętu i innych elementów wyposażenia sal, bez uprzedniej zgody Wynajmującego.

VII. ZASADY KORZYSTANIA Z PLACÓW ZABAW I SIŁOWNI ZEWNĘTRZNYCH

§ 9

- 1) Wynajmujący prowadzi dla każdego placu zabaw i siłowni zewnętrznych dokumentację zawierającą spis urządzeń, protokoły z okresowych

przeglądów technicznych, zaleceniami napraw i przeprowadzenia remontów urządzeń.

- 2) Przy placach zabaw i siłowniach Wynajmujący zobowiązany jest do umieszczenia Regulaminu korzystania z tychże miejsc wraz z danymi kontaktowymi Wynajmującego, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji.
- 3) Place zabaw i siłownie zewnętrzne służą do wypoczynku, relaksu i zabawy.
- 4) Dzieci do lat 7 powinny przebywać na placach zabaw wyłącznie pod opieką osób dorosłych, ponoszących za nie odpowiedzialność.
- 5) Za ewentualne szkody bądź wypadki spowodowane przez niepełnoletnie dzieci odpowiedzialność ponoszą ich rodzice lub opiekunowie prawni
- 6) Z urządzeń umieszczonych na placach zabaw i siłowniach zewnętrznych należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem i dostosowaniem do wieku użytkowników.
- 7) Na placach zabaw i siłowniach zakazuje się:
 - a) spożywania napojów alkoholowych, palenia tytoniu i używania papierosów elektronicznych, zażywania środków odurzających, substancji psychotropowych, substancji psychoaktywnych oraz przebywania osób pod wpływem tych używek,
 - b) wprowadzania zwierząt,
 - c) zakłócania spokoju i porządku publicznego,
 - d) wchodzenia na górne elementy urządzeń zabawowych, szczególnie huśtawek, drabinek czy dachów domków,
 - e) korzystania z urządzeń siłowni niezgodnie z zasadami umieszczonymi na obrazkowej instrukcji,
 - f) zaśmiecania terenu,
 - g) niszczenia urządzeń zabawowych oraz fitness.
- 8) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wypadki powstałe na placach zabaw czy siłowniach zewnętrznych spowodowane w wyniku nie dostosowania się do przepisów porządkowych obowiązujących w tych miejscach oraz powstałych w wyniku zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń.

VIII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW W BUDYNKACH

§ 10

Na terenie nieruchomości obowiązują następujące przepisy porządkowe wynikające z porządku prawnego:

- 1) Cisza nocna obowiązuje od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰
- 2) Trzepanie odzieży, dywanów w miejscach do tego przeznaczonych, odbywać się może w dni powszednie w godz. 8⁰⁰ - 18⁰⁰.
- 3) Wyrzucanie nieczystości z gospodarstw domowych dokonuje się wyłącznie do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych, odpowiednio je segregując.
- 4) W dni świąteczne nie należy wykonywać głośnych prac w lokalach, aby uszanować prawo mieszkańców do wypoczynku i relaksu.
- 5) Czynności mogące spowodować uszkodzenia lub zanieczyszczenia lokalu lub budynku mogą być wykonane wyłącznie poza budynkiem.

- 6) Budynki wyposażone są w system instalacji satelitarnej naziemnej zapewniającej również odbiór kanałów ogólnodostępnych. Wynajmujący udostępnia operatorom sieci teletechnicznych nieruchomość w celu montażu instalacji satelitarnej TV, internetowej i telefonicznej.
- 7) W budynkach, w których znajdują się garaże podziemne należy zachować przy wyjeździe z garażu i wjeździe do niego, szczególną ostrożność.
- 8) Przestrzeganie ustalonych norm w kontaktach między sąsiadami w budynku wielorodzinnym oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego, jak również nie zakłócanie spokoju i miru domowego mieszkańcom powoduje, że mieszkanie w budynku wielolokalowym jest niekonfliktowe a mieszkańcom żyje się lepiej.

IX ZASADY KORZYSTANIA Z OGRÓDKÓW PRZYNALEŻNYCH DO LOKALI

§ 11

- 1) Ogródki przynależne do lokali są oddane Najemcom zwanych dalej Użytkownikami ogródków do wyłącznego korzystania na czas trwania umowy najmu, służą wyłącznie do celów rekreacyjnych i wypoczynkowych mieszkańców danego lokalu.
- 2) Użytkownicy ogródków są zobowiązani do utrzymywania ich w należytym stanie estetycznym i porządkowym, w szczególności poprzez regularne usuwanie chwastów, zbieranie odpadów i utrzymywanie czystości, pielęgnację roślinności oraz usuwanie odpadów.
- 3) Korzystanie z ogródków nie może powodować uciążliwości dla innych mieszkańców nieruchomości, w szczególności poprzez nadmierny hałas, zadymienie, przechowywanie materiałów łatwopalnych, nieprzyjemne zapachy lub inne immisje zakłócające normalne korzystanie z lokali i części wspólnych. Organizowanie spotkań towarzyskich w ogródkach nie może zakłócać spokoju mieszkańców, zwłaszcza w godzinach ciszy nocnej.
- 4) W ogródkach zabrania się:
 - a) składowania odpadów, materiałów budowlanych, gruzu, złomu oraz przedmiotów szpecących otoczenie; powodujących nieład lub pogarszających estetykę nieruchomości.
 - b) przechowywania substancji niebezpiecznych, łatwopalnych lub mogących stwarzać zagrożenie dla osób i mienia, motorów i innych sprzętów z paliwem,
 - c) prowadzenia działalności gospodarczej powodującej zwiększony ruch osób lub uciążliwości dla mieszkańców;
 - d) dokonywania zmian ukształtowania terenu mogących wpływać na stosunki wodne lub bezpieczeństwo nieruchomości,
 - e) rozpalania ognisk, grilli oraz używania urządzeń powodujących nadmierne zadymienie lub uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich lokali.

- f) rozwieszania prania na ogrodzeniach, elementach elewacji budynku, balustradach, drzewach oraz innych elementach infrastruktury nieruchomości, suszenie prania nie może negatywnie wpływać na estetykę nieruchomości,
- 5) Dopuszcza się przebywanie zwierząt domowych w ogródkach pod warunkiem sprawowania nad nimi stałego nadzoru przez opiekuna. Zwierzęta nie mogą przemieszczać się poza granice ogródka bez odpowiedniego zabezpieczenia.
- 6) Użytkownik ogródka jest zobowiązany do niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta oraz do zapobiegania zachowaniom powodującym uciążliwość dla innych mieszkańców, w szczególności uporczywemu hałasowi lub niszczeniu zieleni i mienia.
- 7) Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zabrania się:
- a) wykonywania trwałych nasadzeń drzew i krzewów;
 - b) montażu altan, pergoli, zadaszeń, murków, żywopłotów oraz innych elementów wydzielających teren, basenów, trampolin, placów zabaw oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem;
 - c) wykonywania utwardzeń terenu, instalacji elektrycznych, wodnych lub innych przyłączy;
 - d) montażu ogrodzeń, osłon lub innych elementów zmieniających wygląd elewacji lub zagospodarowanie nieruchomości.
- 8) Ogródki mogą być grodzone wyłącznie w sposób zgodny z projektem zagospodarowania nieruchomości oraz wytycznymi Wynajmującego.
- 9) Po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego wysokość, kolorystyka, materiał oraz sposób wykonania ogrodzeń i osłon powinny być jednolite dla całej nieruchomości i zgodne z przyjętymi standardami estetycznymi.
- 10) Użytkownik jest zobowiązany utrzymywać ogrodzenie oraz dopuszczone elementy wyposażenia ogródka w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
- 11) Użytkownik może w ogródku ustawiać meble ogrodowe, donice i inne ruchome elementy wyposażenia, pod warunkiem, że nie naruszają one obowiązujących przepisów, Regulaminu porządku domowego oraz praw osób trzecich.
- 12) Do montażu i użytkowania w ogródku urządzeń rejestrujących obraz lub dźwięk oraz urządzeń obejmujących zasięgiem ogródek stosuje się odpowiednio § 12 Regulaminu (monitoring), w szczególności zakaz określony w ust. 22–26. Ogródek, jako część nieruchomości oddana do wyłącznego korzystania, nie stanowi wnętrza lokalu mieszkalnego.
- 13) Użytkownik ogródka ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe wskutek niewłaściwego korzystania z ogródka przez siebie, domowników, gości lub zwierzęta pozostające pod jego opieką.
- 14) Wynajmujący ma prawo przeprowadzić kontrolę stanu ogródka, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Użytkownikiem ogródka.
- 15) Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić ogródek w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania.

16) W przypadku stwierdzenia naruszenia niniejszych zasad Wynajmujący może wezwać użytkownika do usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie, a w razie braku reakcji podjąć działania przewidziane przepisami prawa lub umową najmu.

17) W przypadku naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu użytkownik ogródka może zostać wezwany do przywrócenia stanu zgodnego z Regulaminem w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Koszty usunięcia nieuprawnionych nasadzeń krzewów lub drzew, ogrodzeń, zabudowy, urządzeń lub innych elementów obciążają użytkownika ogródka.

X. ZASADY FUNKCJONOWANIA MONITORINGU W ZASOBACH TBS WROCŁAW SPÓŁKA Z O.O.

§ 12

1. Zasady określają funkcjonowanie monitoringu wizyjnego w zasobach Wynajmującego, cele monitoringu, miejsca instalowania kamer systemu monitoringu w zasobach Wynajmującego, reguły rejestracji i zapisu informacji wraz ze sposobem ich zabezpieczenia oraz możliwość udostępnienia danych o zarejestrowanych zdarzeniach osobom trzecim.
2. Wynajmujący pełni funkcję Administratora Systemu Monitoringu Wizyjnego, który decyduje o celach i środkach funkcjonowania systemu monitoringu wizyjnego.
3. Infrastruktura, która może być objęta monitoringiem wizyjnym to części wspólne budynków w zasobach Wynajmującego:
 - a) elewacje,
 - b) szlabany,
 - c) klatki schodowe,
 - d) windy osobowe oraz inne urządzenia techniczne, tereny w zasobach Wynajmującego wokół budynków objęte zasięgiem kamer:
 - e) ciągi piesze,
 - f) tereny zielone,
 - g) place zabaw,
 - h) place gospodarcze,
 - i) parkingi zewnętrzne oraz parkingi podziemne,
4. Obszar objęty monitoringiem winien być oznaczony tablicami informującymi o zainstalowanych kamerach, umieszczonymi w widocznych miejscach.
5. W przypadku objęcia monitoringiem wizyjnym zamkniętej przestrzeni przeznaczonej do użytku publicznego stosowne oznaczenia umieszczane są przy wejściu w obręb danej przestrzeni (budynku).
6. Wybór miejsc objętych monitoringiem należy do wyłącznej kompetencji Wynajmującego.
7. Monitoringiem nie mogą być objęte korytarze budynków mieszkalnych z wejściami do mieszkań oraz okna budynków mieszkalnych.
8. Celem montażu monitoringu jest:

- a) podniesienie stanu bezpieczeństwa najemców i mieszkańców,
 - b) zapobieganie dewastacji i kradzieży w budynkach mieszkalno-użytkowych,
 - c) rejestracja zdarzeń sprzyjająca ustaleniu sprawcy szkody lub kradzieży i odzyskaniu utraconego mienia.
9. System monitoringu wizyjnego w zasobach Wynajmującego składa się z kamer rejestrujących zdarzenia i urządzeń rejestrujących oraz zapisujących obraz na nośniku danych. Rejestracji i zapisaniu na nośniku danych podlega obraz (wizja) z kamer systemu monitoringu.
10. Wynajmujący decyduje o liczbie kamer, parametrach technicznych monitoringu wizyjnego oraz jego umiejscowieniu biorąc pod uwagę w szczególności ocenę bezpieczeństwa na konkretnych zasobach.
11. Umieszczenie kamer nie może naruszać prawa do ochrony prywatności. Dane rejestrowane przez kamery systemu monitoringu nie mogą naruszać zasad godności osobistej oraz prawa do prywatności.
12. Dane pochodzące z nagrań umożliwiające identyfikację osoby, zarejestrowane i przechowywane uważane są za dane osobowe. Do obsługi systemów monitoringu wizyjnego mogą być dopuszczone wyłącznie osoby, które posiadają upoważnienie nadane przez Zarząd Wynajmującego. Osoby upoważnione do dostępu do systemów monitoringu wizyjnego, są zobowiązane do zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w trakcie prowadzenia monitoringu oraz dotyczących bezpieczeństwa funkcjonowania systemów monitoringu wizyjnego.
13. Monitoring w zasobach Wynajmującego funkcjonuje całodobowo.
14. Nadzór nad monitoringiem sprawuje IDO.
15. Wynajmujący może zlecić firmom zewnętrznym obsługę monitoringu, badanie poprawności działania monitoringu, dokonywanie napraw, rozbudowę sieci monitoringu. Szczegółowe zasady administrowania danych i obsługi określone są odrębnych umowach z wykonawcami monitoringu.
16. Dane przechowywane są przez okres niezbędny do realizacji celów monitoringu, nie dłużej niż 30 dni, po czym są automatycznie usuwane. W przypadku, gdy nagranie stanowi dowód w postępowaniu, termin ulega przedłużeniu do prawomocnego zakończenia tego postępowania.
17. Zabezpieczone dane z monitoringu są udostępniane tylko organom prowadzącym postępowanie w sprawie zarejestrowanego zdarzenia np. sądom, policji, prokuraturze lub straży miejskiej. Dopuszcza się zabezpieczone dane udostępnić ubezpieczycielowi Wynajmującego w ramach prowadzonej likwidacji szkody osobowej lub majątkowej zgłoszonej przez osoby trzecie wraz z oświadczeniem o zakazie rozpowszechniania zabezpieczonych danych i użycia ich wyłącznie do celów związanych z likwidacją szkody.
18. Dopuszcza się możliwość montażu monitoringu w lokalach użytkowych stanowiących mienie Wynajmującego przez najemców na ich koszt i za zgodą Wynajmującego. W przypadku montażu monitoringu w lokalach użytkowych administratorem rejestrowanych danych przez monitoring jest Najemca.
19. Miejsca objęte monitoringiem muszą być oznaczone tabliczkami zawierającymi klauzulę informacyjną oraz wskazanie administratora danych rejestrowanych przez monitoring.
20. Kamery montowane przez najemców na zewnątrz lokali użytkowych mogą obejmować swym zasięgiem tylko i wyłącznie okna i drzwi zewnętrzne lokalu

użytkowego. Nie mogą one obejmować nieruchomości stanowiącej mienie Wynajmującego (poza mieniem będącej przedmiotem najmu, jak i nieruchomości wspólnych).

21. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia zasad funkcjonowania monitoringu w lokalu użytkowym, Wynajmujący jest uprawniony do cofnięcia zgody, o której mowa w ust. 18.
22. Zabrania się najemcom lokali mieszkalnych oraz osobom z nimi zamieszkującym samowolnego montażu i użytkowania urządzeń rejestrujących obraz lub dźwięk (w szczególności kamer, wideodomofonów rejestrujących oraz wizjerów cyfrowych z funkcją nagrywania) w częściach wspólnych nieruchomości oraz urządzeń skierowanych na części wspólne, w szczególności umieszczanych na: elewacjach, oknach, parapetach zewnętrznych, balustradach, drzwiach wejściowych do budynku i do lokali, klatkach schodowych, korytarzach, w windach, na ciągach komunikacyjnych i parkingach.
23. Zakaz, o którym mowa w ust. 22, obejmuje także urządzenia, których pole rejestracji obejmuje choćby fragment części wspólnej, przestrzeni innych lokali lub przestrzeni publicznej. W takim przypadku, zgodnie z orzecznictwem (wyrok Trybunału Sprawiedliwości UE w sprawie C-212/13 Ryneš), monitoring nie korzysta z wyłączenia tzw. użytku domowego, a osoba montująca urządzenie staje się administratorem danych osobowych, ze wszystkimi obowiązkami wynikającymi z RODO. Postanowienie ust. 7 stosuje się odpowiednio.
24. Bezwzględnie zabrania się rejestrowania dźwięku w częściach wspólnych. Rejestracja rozmów osób trzecich bez podstawy prawnej może wypełniać znamiona czynu zabronionego z art. 267 Kodeksu karnego.
25. Montaż urządzeń, o których mowa w ust. 22, wiążący się z ingerencją w substancję budynku, narusza § 5 ust. 9 oraz § 8 ust. 30 Regulaminu i stanowi naruszenie prawa własności Wynajmującego.
26. W obrębie lokalu mieszkalnego najemca może korzystać z urządzeń rejestrujących wyłącznie wewnątrz lokalu, w sposób nieobjęty zasięgiem części wspólnych ani przestrzeni innych lokali.
27. Naruszenie ust. 22–26 stanowi naruszenie warunków najmu i może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu na zasadach określonych w § 5 ust. 8 i § 14 Regulaminu oraz w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

- 1) Przepisy powyższe dotyczą wszystkich Najemców wynajmujących lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Towarzystwa Budownictwa

Spółeczny Wrocław Spółka z o.o. z siedzibą ul. Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, KRS 0000117724 , NIP: 895-16-33-275.

- 2) Za straty wynikłe z czynów niedozwolonych popełnionych przez niepełnoletnie dzieci, Wynajmujący będzie dochodził odszkodowania od rodziców lub opiekunów prawnych na drodze polubownej lub w drodze postępowania cywilnego.

§ 14

Naruszanie Regulaminu może spowodować odpowiedzialność z tytułu popełnienia wykroczeń, na zasadach wynikających z ustawy 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń (Dz. U. tj. z 2021 r. poz. 281) oraz zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa w przypadku innej kwalifikacji prawnej popełnionego czynu niż wykroczenie, oraz może być podstawą wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego.

§ 15

Regulamin porządku domowego wprowadza się uchwałą Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. nr 103/2026 z dnia 18.06.2026 r.

Regulamin porządku domowego obowiązuje **z dniem 1 lipca 2026 r.**

Równocześnie traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr BOS.0022.27.VII.2022 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 2 lutego 2022 roku.