



## **Regulamin porządku domowego w budynkach stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o.**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Regulamin porządku domowego dotyczy wynajmującego oraz najemcy i reguluje ich obowiązki wynikające z:

- 1) Ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224).
- 2) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172).
- 3) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351).
- 4) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74, poz. 836, ze zmianami).
- 5) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719).
- 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 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Ur.UE.L Nr 119, str.1).
- 8) Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019r. poz. 1781).

#### **§ 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 boks garażowego/miejsca postojowego w garażach podziemnych,
  - d) **Mieszkańcach** – należy przez to rozumieć wszystkich uprawnionych do zamieszkiwania zgodnie z umową najmu użytkowników lokali mieszkalnych,
  - e) **Użytkownikowi lokalu** – należy przez to rozumieć najemcę lokalu mieszkalnego, 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 najemcy do wyłącznego użytku,
  - h) **Pomieszczeniu technicznym** – należy przez to rozumieć pomieszczenia węzłów ciepłych, 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 wiatrołapami, 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 (wraz z wyposażeniem) przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
  - j) **Terenie zewnętrznym wokół budynków** – należy przez to rozumieć stanowiący własność wynajmującego, przeznaczony do użytku mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych teren przyległy do budynków wraz z całą infrastrukturą, placami zabaw, terenami zielonymi z nasadzeniami drzew i krzewów,
  - k) **Mieniu wynajmującego** – należy przez to rozumieć 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, częściach wspólnych bądź w piwnicach może zagrażać zdrowiu lub życiu mieszkańców. Są to w szczególności: gazy i ciecze palne, materiały wybuchowe i pirotechniczne, materiały mające skłonność do samozapłonu, ulegające samorzutnemu rozkładowi czy polimeryzacji,
  - m) **Monitoringu** – należy przez to rozumieć monitoring wizyjny wraz z infrastrukturą kablową i kamerami,
  - n) **Administratorze Danych Osobowych** – należy przez to rozumieć administratora danych osobowych przetwarzanych, rejestrowanych i przechowywanych w zasobach wynajmującego. Administratorem jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. ul. Stanisława 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 znajdujących się w zasobach wynajmującego,
  - o) **Inspektorze ochrony danych osobowych (IDO)** – należy przez to rozumieć osobę powołaną przez administratora danych osobowych w celu nadzorowania przepisów prawa ochrony danych osobowych,
  - p) **Administratorze Systemu Informatycznego (ASI)** – należy przez to rozumieć osobę wyznaczoną 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 to 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 powszechnie obowiązujących przepisów, wzmocnienie ochrony zasad współżycia społecznego, zapewnienie czystości, ładu, porządku i bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu oraz zabezpieczenie 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) Dbałość o stan techniczny budynków i ich otoczenia, w szczególności służących do wspólnego użytku najemców pomieszczeń, takich jak klatki schodowe, rowerownie, wózkownie, korytarze przy komórkach lokatorskich, windy, sale zabaw i spotkań oraz wszystkie inne pomieszczenia stanowiące 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) Wywieszanie 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 podgrzania wody, instalacji wodno-kanalizacyjnych, firmy sprzątającej itp.).
- 4) Wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych, zapewnienie pojemników do składowania i segregowania odpadów oraz zapewnienie ich odbioru do miejsc na ten cel przeznaczonych.
- 5) Wyznaczenie placów zabaw dla dzieci, instalowanie bezpiecznych urządzeń zabawowych i piaskownic, wyznaczenie miejsc gospodarczych, - instalowanie trzepaków, a także utrzymywanie ww. w należyтым stanie technicznym.
- 6) Zapewnienie należytego i sprawnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez 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), bieżące usuwanie usterek i awarii tychże instalacji.
- 8) Zapobieganie uszkodzeniom bądź zniszczeniom przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców pomieszczeń, instalacji urządzeń technicznych, 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 obiektów z urządzeniami fitness, umieszczenie przy placach zabaw oraz urządzeniach fitness regulaminu określającego zasady korzystania z nich.
- 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 ww. zabiegi wymagają przeprowadzenia również w lokalach, wynajmujący może je wykonać po uprzednim powiadomieniu najemców.
- 13) Informowanie użytkowników lokali o planowanych terminach wykonywania remontów części wspólnych nieruchomości, usuwania awarii, przeglądów technicznych poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach.
- 14) Reagowanie wynajmującego na akty wandalizmu bądź niszczenia mienia do niego należącego.

- 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 „Regulamin korzystania z boksów garażowych, garaży, miejsc postojowych w garażach podziemnych i naziemnych miejsc parkingowych znajdujących się w budynkach i na terenach zewnętrznych, których właścicielem jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu”.
- 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 oraz wyegzekwowanie od najemców obowiązków ciążących na nich w zakresie odnowienia lokalu i drobnych napraw.
- 19) Egzekwowanie przestrzegania przez użytkowników lokali regulaminu.

#### **§ 4**

W celu usprawnienia komunikacji najemców z wynajmującym przewiduje się następujące formy kontaktu: przez internetowy system do zgłaszania awarii i usterek wykorzystywany przez TBS Wrocław sp. z o.o., do którego aktywne linki umieszczone są na stronie [www.tbs-wroclaw.com.pl](http://www.tbs-wroclaw.com.pl) w sekcji ZGŁOŚ USTERKĘ, telefonicznie lub e-mailowo. W wyżej opisany sposób najemca może zgłaszać awarie, usterki, wnosić skargi i uwagi dotyczące działań wynajmującego bądź nieprzestrzegania przez najemców regulaminu.

### **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, drzwi oraz mebli,
- c) regulacja, konserwacja i naprawa rolet okiennych zewnętrznych,
- d) konserwacja i naprawa (a w razie konieczności wymiana) kuchni elektrycznych, zlewów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
- e) naprawa (a w razie konieczności 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 czynności polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych ujawnionych w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.
- 3) Wymienione w punkcie 1 naprawy 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 zdaniem lokalu najemca jest zobowiązany na własny koszt odnowić lokal i przywrócić go do stanu pierwotnego - pomalować ściany na biało i dokonać niezbędnych napraw. 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 w okresie do 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy lub aneksu do umowy. Po zakończeniu najmu najemca oraz inne osoby zameldowane zobowiązane są do wymeldowania się z lokalu wraz z niepełnoletnimi dziećmi. Zaświadczenie o wymeldowaniu z lokalu wszystkich osób należy przedłożyć komisji odbierającej lokal po rozwiązaniu umowy najmu. Wynajmujący ma prawo kontroli wypełnienia obowiązku meldunkowego.
- 8) Najemca oraz wszystkie osoby uprawnione do zamieszkiwania w lokalu, a także najemcy lokali użytkowych winni bezwzględnie stosować się do postanowień zawartych w regulaminie. Nieprzestrzeganie regulaminu może skutkować wypowiedzeniem przez wynajmującego umowy najmu.
- 9) Najemca bez zgody wynajmującego nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, a w szczególności zmiany struktury lokalu bądź trwałych elementów mających wpływ na substancję mieszkaniową.
- 10) Wykonywanie ulepszeń w lokalach mieszkalnych winno być poprzedzone wcześniejszą zgodą wynajmującego oraz zawarciem umowy na wykonanie ulepszeń.
- 11) W przypadku wykonywania w lokalu remontów lub ulepszeń, po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, najemca winien zadbać, aby wykonywanie remontu nie było uciążliwe dla sąsiadów i nie powodowało zanieczyszczenia oraz dewastacji części wspólnych budynku. Prace wchodzące w zakres remontu 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 węzła cieplnego itp.) o awariach lub uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.
- 15) Najemca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu wynajmującemu, w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych, w celu przeprowadzenia koniecznych remontów, których wykonanie leży po stronie wynajmującego.
- 16) Jeżeli najemca, mimo wcześniej ustalonych terminów, dwukrotnie nie udostępni wynajmującemu lokalu celem przeprowadzenia w nim niezbędnych remontów, inspekcji i kontroli, wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wynajmującemu umowę najmu lokalu.

- 17) W okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi wykonawczej najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu, jak w pkt 15, celem dokonania przeglądów lub usunięcia wad i usterek wykonawczych.
- 18) Najemca jest obowiązany do udostępniania lokalu wynajmującemu oraz wykonawcom działającym na zlecenie wynajmującego w związku z wykonywanymi przez nich w tymże lokalu czynnościami służbowymi. Czynności te mogą być wykonywane w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, 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, a także 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, zanieczyszczenia klatki schodowej lub innych części wspólnych najemca zobowiązany jest do uporządkowania zanieczyszczonego obszaru.
- 21) Najemca zobowiązany jest do przestrzegania harmonogramu podstawień kontenerów na odpady wielkogabarytowe i umieszczania tych odpadów wyłącznie w kontenerach usytuowanych w miejscach do tego przeznaczonych. Harmonogram podstawień kontenerów na odpady wielkogabarytowe 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 również o to, aby w okresie niesprzyjających warunków atmosferycznych (mróz, silny wiatr, burze itp.) nie pozostawiać na klatkach schodowych bądź pomieszczeniach wspólnego użytku otwartych bez nadzoru okien i zamykać je, jeśli są otwarte.
- 23) Najemca zobowiązany jest powiadomić wynajmującego o zamiarze zdania lokalu - w formie pisemnego wypowiedzenia umowy, 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.
- 2) Przy korzystaniu z pomieszczeń służących do wspólnego użytku oraz piwnic i komórek najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Niedozwolone jest przechowywanie w ww. pomieszczeniach materiałów wybuchowych i łatwopalnych, palenia papierosów oraz używania otwartego ognia.
- 3) Najemcy nie mogą przechowywać w korytarzach piwnicznych lub klatkach schodowych jakichkolwiek zbędnych przedmiotów czy zużytego sprzętu, gdyż powoduje to zagrożenie pożarowe oraz zablokowanie drogi ewakuacyjnej.
- 4) W przypadku stwierdzenia przez wynajmującego zalegania w pomieszczeniach wspólnego użytku przedmiotów i mebli należących do osób zamieszkujących budynek, powiadamia on mieszkańców (pisemna informacja w widocznym miejscu) o konieczności usunięcia tychże przedmiotów przez właściciela w terminie 14-dniowym. Po tym terminie wynajmujący oznaczy przedmioty i meble zalegające w pomieszczeniach wspólnego użytku i wyznaczy drugi, 7-dniowy termin ich

usunięcia. Jeśli po kolejnym terminie w dalszym ciągu przedmioty i meble nie zostaną usunięte przez ich właścicieli, wynajmujący potraktuje te rzeczy jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności (zgodnie z art. 180 k.c.) i usunie je do kontenera w celu wywiezienia bez możliwości ich odzyskania czy kierowania roszczeń do wynajmującego. W przypadku ustalenia właściciela tych rzeczy będą one usuwane przez wynajmującego na koszt właściciela.

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

## **V. Opieka nad zwierzętami**

### **§ 7**

- 1) Zobowiązuje się właściciele zwierząt domowych do zagwarantowania im odpowiedniej, zgodnej z przepisami opieki, 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 i innych zwierząt na klatkę schodową bez opieki osób za nie odpowiedzialnych.
- 3) Właściciele odpowiadają za szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynkach i ich otoczeniu.
- 4) Zabrania się wyprowadzania zwierząt do piaskownic, na tereny placów zabaw i obiektów fitness.
- 5) Zabrania się właścicielom psów pozostawiania i zamykania zwierząt na balkonach.
- 6) Posiadanie psa nie może stanowić uciążliwości dla innych mieszkańców, również wówczas, kiedy pies pozostaje sam w trakcie nieobecności opiekuna.

## **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) Zabudowywania loggii, montowania na balkonach trwałych osłon balustradowych oraz na elewacjach budynków żaluzji, markiz, klimatyzatorów.
- 3) Usuwania na zewnątrz śmieci, a w zimie śniegu i lodu, z balkonów i pomieszczeń przynależnych do lokali.

- 4) Umieszczania w miejscach wspólnego użytku - bramach, klatkach schodowych, balustradach na klatkach, podwórzach, strychach itp. - przedmiotów lub pojemników z kwiatami, jeśli utrudnia to komunikację, utrzymanie czystości bądź stwarza zagrożenie wyrwania się lub zalania posadzki.
- 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 nieprzeznaczonych oraz w sposób utrudniający komunikację, zagrażający bezpieczeństwu bądź zakłócający spokój mieszkańcom, a także niepozwalający na dojazd samochodów uprzywilejowanych: karetki pogotowia, pojazdów służb pogotowia elektrycznego, straży pożarnej i policji.
- 7) Umieszczania na balkonach skrzynek na kwiaty, doniczek itp. w sposób zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców 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 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 zaklejania kratki wyciągowych lub ich likwidacji, pod karą pokrycia kosztów szkód powstałych w instalacji wentylacji niskociśnieniowej na skutek tych działań.
- 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.
- 15) Przechowywania na klatkach schodowych, przy balustradach, ciągach komunikacyjnych rowerów oraz innych przedmiotów (np. mebli, butów itp.) mogących stanowić 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 na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku prac remontowych 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 niedostosowania 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 itp.) 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 bez zgody wynajmującego działalności gospodarczej w lokalu bądź pomieszczeniu przynależnym.
- 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 transportu nie jest przeznaczony dźwig osobowy.
- 28) Dewastacji mienia wynajmującego, malowania graffiti 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 przewierć przez elewację, 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, z 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 huštawek, 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 niedostosowaniem się do przepisów porządkowych obowiązujących w tych miejscach oraz za wypadki powstałe w wyniku zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń.

## **VIII. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców w budynkach**

### **§ 10**

Na terenie nieruchomości obowiązują następujące przepisy porządkowe:

- 1) Cisza nocna obowiązuje od godz. 22<sup>00</sup> do godz. 6<sup>00</sup>.
- 2) Trzepanie odzieży, dywanów w miejscach do tego przeznaczonych odbywać się może w dni powszednie w godz. 8<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>.
- 3) Nieczystości z gospodarstw domowych, po uprzednim posegregowaniu, należy wyrzucać wyłącznie do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych.
- 4) W dni świąteczne nie należy wykonywać głośnych prac w lokalach, aby uszanować prawo mieszkańców do odpoczynku i relaksu.
- 5) Czynności mogące spowodować uszkodzenia lub zanieczyszczenia lokalu bądź budynku należy wykonywać wyłącznie poza budynkiem.
- 6) Budynki wyposażone są w system naziemnej instalacji satelitarnej zapewniającej również odbiór kanałów ogólnodostępnych. Wynajmujący udostępnia operatorom sieci teletechnicznych nieruchomości w celu montażu instalacji satelitarnej TV, internetowej i telefonicznej.
- 7) W budynkach, w których znajdują się garaże podziemne, należy zachować przy wyjeździe i wyjeździe z garażu szczególną ostrożność.
- 8) Przestrzeganie ustalonych norm w kontaktach między sąsiadami w budynku wielorodzinnym oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego, jak również niezakłócanie spokoju i miru domowego mieszkańcom powoduje, że mieszkanie w budynku wielolokalowym jest niekonfliktowe, a mieszkańcom żyje się lepiej.

## **IX. Zasady funkcjonowania monitoringu w zasobach TBS Wrocław sp. z o.o.**

### **§ 11**

1. Funkcjonowanie monitoringu wizyjnego w zasobach wynajmującego, cele monitoringu, miejsca instalowania kamer systemu monitoringu, reguły rejestracji i zapisu informacji wraz ze sposobem ich zabezpieczenia oraz możliwość udostępnienia danych o zarejestrowanych zdarzeniach osobom trzecim określone są w Regulaminie Monitoringu Wizyjnego w TBS sp. z o.o..
2. Wynajmujący pełni funkcję administratora systemu monitoringu wizyjnego i decyduje o celach oraz sposobach jego funkcjonowania.
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,
  - e) tereny w zasobach wynajmującego wokół budynków objęte zasięgiem kamer, :
    - ciągi piesze,
    - tereny zielone,
    - place zabaw,
    - place gospodarcze,
    - parkingi zewnętrzne oraz parkingi podziemne.
4. Obszar objęty monitoringiem jest oznaczony umieszczonymi w widocznych miejscach tablicami informującymi o zainstalowanych kamerach.
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, biorąc pod uwagę w szczególności ocenę bezpieczeństwa na konkretnych zasobach, decyduje o liczbie kamer, parametrach technicznych monitoringu wizyjnego oraz jego umiejscowieniu.
11. Umieszczenie kamer nie może naruszać prawa do ochrony prywatności.
12. Dane rejestrowane przez kamery systemu monitoringu nie mogą naruszać zasad godności osobistej oraz prawa do prywatności.
13. Pochodzące z nagrań dane 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. Ponadto osoby upoważnione są zobowiązane do zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w trakcie prowadzenia monitoringu oraz informacji dotyczących bezpieczeństwa funkcjonowania systemów monitoringu wizyjnego.
14. Monitoring w zasobach wynajmującego funkcjonuje całodobowo.
15. Nadzór nad monitoringiem sprawuje IDO.
16. Wynajmujący może zlecić firmom zewnętrznym obsługę monitoringu, badanie poprawności działania monitoringu, dokonywanie napraw, rozbudowę sieci monitoringu. Szczegółowe zasady administrowania danych i obsługi ustalone są z wykonawcami monitoringu w odrębnych umowach.
17. Zabezpieczone dane z monitoringu są udostępniane tylko organom prowadzącym postępowanie w sprawie zarejestrowanego zdarzenia, np.: sądom, policji, prokuraturze, straży miejskiej. Dopuszcza się zabezpieczone dane udostępnić ubezpieczycielowi wynajmującego w ramach prowadzonej likwidacji szkody osobowej lub majątkowej zgłoszonej przez osoby trzecie. W omawianym przypadku ubezpieczyciel podpisuje oświadczenie 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 - na koszt najemców i za zgodą wynajmującego. W przypadku montażu monitoringu w lokalach użytkowych administratorem danych rejestrowanych przez monitoring jest najemca.
19. Kamery montowane przez najemców na zewnątrz lokali użytkowych mogą obejmować swym zasięgiem tylko i wyłącznie okna i drzwi zewnętrzne lokalu użytkowego. Nie mogą natomiast obejmować nieruchomości stanowiącej mienie wynajmującego (poza mieniem będącym przedmiotem najmu), jak i nieruchomości wspólnych.
20. W przypadku stwierdzenia przez wynajmującego naruszenia zasad funkcjonowania monitoringu w lokalu użytkowym jest on uprawniony do cofnięcia zgody, o której mowa w ust. 18.

## **X. Postanowienia końcowe**

### **§ 12**

- 1) Przepisy powyższe dotyczą wszystkich najemców wynajmujących lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. z siedzibą ul. Stanisława 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 bądź w drodze postępowania cywilnego.

### **§ 13**

Naruszanie regulaminu może spowodować odpowiedzialność z tytułu popełnienia wykroczeń, na zasadach wynikających z ustawy z 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 i może być podstawą wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego.

### **§ 14**

1. Regulamin zostaje wprowadzony uchwałą Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. nr BOS.0022.27.VII.2022 z dnia 2 lutego 2022 roku w sprawie zatwierdzenia treści „Regulaminu porządku domowego w budynkach stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.”
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.07.2022r.
3. Równocześnie traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr NO.0022.140.VII.2019 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu porządku domowego w budynkach stanowiących własność TBS Wrocław sp. z o.o.”