

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. Przepisy ogólne

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia godnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki wynajmującego oraz najemcy.
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.)

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań

Obowiązki wynajmującego:

1. Wynajmujący obowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających najemcy korzystanie z tych urządzeń, należących do wyposażenia lokalu.
2. Do wynajmującego należy w szczególności
 - a) utrzymanie w należyтым stanie pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
 - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym najemcę.

Obowiązki najemcy:

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, dźwigi osobowe itp. oraz otoczenie budynku.
2. Najemca jest obowiązany do przestrzegania regulaminu porządku domowego.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych, łącznie z ich wymianą, po okresie gwarancji,
 - b) okien i drzwi, a także po okresie gwarancji rolet antywłamaniowych jako wyposażenia dodatkowego,
 - c) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
 - d) kuchni gazowej bądź elektrycznej, grzejników wody przepływowej gazowych i elektrycznych, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - f) pieców gazowych 2-funkcyjnych po okresie gwarancyjnym, wraz z ich wymianą,
 - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, a także malowanie drzwi i okien, wbudowanych urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
4. Poza naprawami, o których mowa wyżej, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób (dzieci), za które ponosi odpowiedzialność. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
5. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal wynajmującemu
 - a) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniu szkody w celu jej usunięcia,
 - b) okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, celem ustalenia zakresu prac i ich wykonania,
 - c) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających najemcę.

6. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
7. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub osoby stale z nim zamieszkującej, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki domu, osiedla i otoczenia

Obowiązki Wynajmującego:

Wynajmujący poprzez zarządcę obowiązany jest dbać o stan sanitarno-porządkowy budynku oraz jego otoczenie, wykonując poniższe czynności:

- a) zamiatanie klatek schodowych i korytarzy,
- b) w okresie zimy systematyczne usuwanie śniegu z chodników przyblokowych i posypywanie ich piaskiem na wypadek gołolodzie od godz. 6⁰⁰,
- c) sprzątanie i właściwe utrzymanie terenów zielonych wokół budynków,
- d) usuwanie nieczystości z powierzchni nieruchomości (podwórzy, przejść, bram i zieleńców),
- e) zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.

Obowiązki Najemcy:

- a) najemca obowiązany jest przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach oraz na podwórzu,
- b) zabrania się wrzucać do kanalizacji przedmiotów mogących zatamować przepływ,
- c) śmieci i odpadki należy składać w pojemnikach ustawionych przy budynkach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenia,
- d) zabrania się niszczenia drzew, krzewów i trawy na zieleńcach oraz ogrodach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- e) zabrania się trzepania odzieży, pościeli itp. w oknach lub na balkonach oraz klatkach schodowych.

IV. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego

1. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych w pomieszczeniach gospodarczych, jak również blokowania przejść na klatkach schodowych.
2. Zabrania się napraw we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz manipulowania przy instalacji elektrycznej.
3. W przypadku uszkodzeń instalacji elektrycznej lub gazowej należy natychmiast zawiadomić pogotowie techniczne względnie służby administracyjne (telefony na tablicy ogłoszeń).

V. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców domu (osiedla)

1. Dzieci w miarę możliwości, powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych (plac zabaw). Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach.
2. W godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
3. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na terenach zieleńców, placach zabaw dla dzieci i klatkach schodowych (art. 14 ust. 6 Ustawa o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholowi - Dz. U. nr 35 poz. 230 z 1982 r.)
4. Zabrania się rozpalania grilla na balkonach, tarasach, ogródkach jak również na terenie przynależnym do nieruchomości.

VI. Przepisy ogólne

1. Szyldy i reklamy na budynkach mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody ZBM i TBS Spółka z o.o.
2. Rażące i uporczywe wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu (art. 32 ust. 1 pkt 1 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych - Dz. U. 105 z 1994 r.)

Dział Zasobów Własnych (TBS)

Prezes Zarządu
ZBM i TBS Sp. z o.o.
Dyrektor Naczelny


mgr Andrzej Tomal