

Regulamin porządku domowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Bogatyni

Podstawa prawna

§ 1

Podstawą prawną niniejszego regulaminu są następujące dokumenty normatywne:

1. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. Ustawa z 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane.
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Pojęcia używane w regulaminie

§ 2

1. „Regulamin” oznacza Regulamin porządku domowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Bogatyni.
1. Użyty Regulaminie skrót „TBS” oznacza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni.
2. Termin „części wspólne budynków” oznacza: klatki schodowe, korytarze, pralnie i suszarnie, pomieszczenia na wózki.

Postanowienia ogólne

§ 3

1. Niniejszy Regulamin określa zasady użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców obowiązujące w budynkach zarządzanych przez TBS.
2. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców oraz członków gospodarstw domowych – zgodnie z ustaleniami umów najmu zawartymi przez TBS z lokatorami, jak też dotyczy innych osób przebywających w lokalach lub na terenie budynków TBS.
3. Posiadacz tytułu prawnego do lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal na stałe lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości na jego zaproszenie lub za jego zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.
4. Osoby [z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego] zobowiązane do opieki i nadzoru nad małoletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla, budynku i lokalu mieszkalnego oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez małoletnich w mieniu TBS.

5. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku małoletnich ich rodzice lub opiekunowie.
6. W sprawach dotyczących porządku, czystości, bezpieczeństwa technicznego budynków lub ich infrastruktury funkcjonalnej, zabezpieczenia przeciwpożarowego, pracownicy administracji TBS mają prawo wydawania mieszkańcom doraźnych pisemnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu, a mieszkańcy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.
7. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu mieszkalnego lub przypisanych mu pomieszczeń użytkowych, jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, TBS ma prawo wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia pomieszczeń do stanu należytego, wyznaczając na to stosowny termin.
8. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością [np. pożaru, zalania wodą] pracownicy administracji TBS, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia zagrożonego lub dotkniętego awarią pomieszczenia w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a w razie potrzeby także straży pożarnej lub innych służb ratownictwa technicznego. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, TBS zabezpiecza dostęp do pomieszczenia i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.
9. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie TBS udostępnić najmowane pomieszczenia mieszkalne i przypisane im pomieszczenia użytkowe, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu.
10. Mieszkańcy proszeni są o współpracę z administracją TBS w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny budynków i nieruchomości.

**Obowiązki TBS
w zakresie utrzymania zasobów lokalowych
w należyłym stanie techniczno – sanitarnym**

§ 4

Administracja TBS zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo, czystość wewnątrz budynków i w ich otoczenia przez:

1. Utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia.
2. Utrzymanie w należyłym stanie technicznym ciągów komunikacyjnych, to jest chodników, podjazdów, jezdni osiedlowych.
3. Wyposażenie śmietników w pojemniki do składowania odpadów.
4. Umieszczanie w widocznym miejscu na klatkach schodowych tablic informacyjnych.
5. Dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, poddaszy technicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak suszarnie, wózkownie oraz pomieszczeń technicznych;
6. Sprzątanie terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak korytarze piwniczne.
7. Pielęgnację terenów zielonych oraz konserwację i naprawę znajdującego się na tych terenach wyposażenia rekreacyjnego.
8. Usuwanie z chodników śniegu i lodu oraz przeciwdziałanie występowaniu oblodzenia.
9. Nadzorowanie i kontrolowanie działania firm świadczących usługi w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego budynków i jego infrastruktury funkcjonalnej oraz czystości.

10. Przyjmowanie wniosków oraz reagowanie na uzasadnione uwagi i skargi mieszkańców wynikające z niniejszego Regulaminu.
11. Zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia mienia TBS.

Obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali

§ 5

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie TBS oraz użytkowanych pomieszczeń i stref wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz chronienia ich przed dewastacją, a także dokonywania napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym przez TBS w ramach umowy najmu.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.
3. Wszyscy mieszkańcy winni przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, w tym zgłaszać takie przypadki policji, straży miejskiej i administracji TBS.
4. Lokale mieszkalne i przypisane im pomieszczenia użytkowe mogą być używane wyłącznie na cele określone w umowie zawartej między najemcą, a TBS.
5. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych bez pisemnej zgody zarządu TBS jest zabronione.
6. Zamieszkiwanie w lokalu osób niewpisanych do umowy najmu wymaga bezzwłocznego zgłoszenia w administracji TBS w celu ustalenia rzeczywistej liczby mieszkańców danego lokalu.

§ 5

Do obowiązków mieszkańców i użytkowników lokali należy m. in.:

1. Utrzymanie lokalu we właściwym stanie sanitarno – higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien i balkonów.
2. Dokonywanie napraw i konserwacji urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym w umowie najmu.
3. Wnoszenie odpadów do pojemników usytuowanych w śmietnikach – wedle indywidualnie podjętych zobowiązań dotyczących segregacji odpadów.
4. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania nieczystości na klatkach schodowych, względnie w innych częściach wspólnych budynków, użytkownik zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony obszar.
5. Powiadomienie administracji TBS o pojawieniu się gryzoni, szerszeni, os lub insektów w jakichkolwiek częściach budynków.
6. Przestrzeganie porządku i czystości w częściach wspólnych budynków oraz na osiedlowych ciągach komunikacyjnych.
7. Wywożenie gruzu i odpadów remontowych na własny koszt (dotyczy to prac remontowych realizowanych samodzielnie, za pisemną zgodą TBS).
8. Umożliwienie wejścia do najmowanego lokalu przedstawicielom administracji TBS lub osobom upoważnionym przez TBS, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych.

9. Zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe zabezpieczonych domofonami oraz wystrzeganie się wpuszczania nieznanych osób, celem zachowania odpowiednich warunków bezpieczeństwa mieszkańców.
10. Pilnowanie, aby dzieci bawiły się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, zwłaszcza z dala od osiedlowych dróg i śmietników – za niewłaściwe zachowywanie się dzieci, w tym zwłaszcza za wyrządzone przez nie szkody odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie prawni.
11. Natychmiastowe zgłoszenie w administracji TBS zauważonych usterek lub awarii infrastruktury technicznej budynków lub w ich otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.
12. Podlewianie roślin na balkonach, klatkach schodowych i parapetach okiennych w taki sposób, aby elewacja budynku, okna lub klatki schodowe nie ulegały zniszczeniu lub też nie zaistniało zagrożenie dla osób postronnych.

§ 7

Niedopuszczalne jest:

1. Przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, ustawianie i wieszanie szafek oraz wywieszanie bielizny powyżej balustrad na loggiach i balkonach.
2. Przechowywanie wiader i toreb ze śmieciami na korytarzach i klatkach schodowych.
3. Wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów, w tym niedopałków papierosów przez okna, czy z balkonów, jak też wrzucanie ich do rynien i rynnowych rur spustowych.
4. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, worków od odkurzaczy z okien lub na balkonach i klatkach schodowych.
5. Wyrzucanie gruzu i innych odpadów poremontowych do pojemników w śmietnikach,
6. Wyrzucanie odpadów do koszy ulicznych ustawionych na terenie nieruchomości TBS.
7. Przechowywanie w mieszkaniach, przydzielonych pomieszczeniach użytkowych, balkonach itp., materiałów łatwopalnych, żrących lub wybuchowych, albo produktów gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, gryzoni i ptaków.
8. Wrzucanie do muszli klozetowych przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych.
9. Grillowanie na osiedlowych terenach zielonych, tarasach, balkonach lub loggiach.
10. Spożywanie alkoholu i środków odurzających oraz palenia tytoniu w częściach wspólnych budynków.
11. Ustawianie w częściach wspólnych przedmiotów utrudniających poruszanie się, prowadzenie akcji ratunkowych lub zagrażających odniesieniem kontuzji.
12. Hodowanie, przechowywanie i dokarmianie zwierząt w przydzielonych pomieszczeniach użytkowych, częściach wspólnych budynków, a szczególnie dokarmianie ptaków na balkonach i parapetach okiennych mieszkań i klatek schodowych – dokarmianie zwierząt żyjących wolno jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych przez administrację TBS.
13. Samowolne wchodzenie na dachy budynków TBS.
14. Dokonywanie we własnym zakresie jakichkolwiek prac naprawczych lub reinstalacyjnych w odniesieniu do sieci elektrycznej zlokalizowanej poza mieszkaniem – w przypadku uszkodzeń należy niezwłocznie powiadomić administrację TBS.
15. Samowolne montowanie urządzeń nadawczych i używanie innych urządzeń elektrycznych oraz elektronicznych, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego lub telewizyjnego.

16. Regulowanie urządzeń i przestawianie lub demontowanie zaworów termostatycznych przy grzejnikach zamontowanych w częściach wspólnych budynków.
17. Wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynków bez pisemnej zgody zarządu TBS, w tym instalowania jakichkolwiek urządzeń [anten, kamer, klimatyzatorów, zadaszeń, reklam, krat, rolet zewnętrznych] oraz zabudowy balkonów. Wszelkie straty powstałe w wyniku zainstalowania w/w urządzeń lub wykonania zabudowy oraz koszty przywrócenia części nieruchomości do stanu poprzedniego pokrywane są przez osobę, która naruszyła powyższy przepis.
18. Przerabianie instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz wykonywanie jakichkolwiek prac budowlanych [remonty i przeróbki struktury lokalowej] bez pisemnej zgody zarządu TBS i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.

§ 8

1. W przypadku dostaw mebli i wyposażenia do najmowanych lokali mieszkalnych, lokatorzy zobowiązani są do zwrócenia uwagi na to, aby pojazdy dostawcze nie uszkodziły chodników, zieleni, a także aby personel wnoszący dostawy nie uszkodził ścian klatki schodowej lub drzwi wejściowych na klatki schodowe.
2. Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu obowiązany jest oczyścić teren dojścia do budynku i klatkę schodową, przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża najemcę lokalu.

Pojazdy mechaniczne

§ 9

1. Na terenie dróg osiedlowych obowiązują ogólne przepisy ruchu drogowego.
2. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych przez TBS. Zabronione jest parkowanie pojazdów na chodnikach, oznaczonych przejściami, trawnikach, placach zabaw, przed kłakami schodowymi i oznaczonymi miejscami tankowania paliwa do kotłowni, przy hydrantach przeciwpożarowych.
3. Zabronione jest zastawianie pojazdami dostępu do śmietników, wjazdu do garaży oraz blokowanie nimi dróg osiedlowych, co stanowi utrudnienie dla dojazdu służb ratunkowych.
4. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami i olejami chodników i dróg osiedlowych oraz mycie pojazdów na terenie osiedli.
5. Zabrania się jazdy pojazdami mechanicznymi po ciągach komunikacyjnych przeznaczonych dla pieszych.
6. Zabronione jest parkowanie na terenie osiedli TBS autobusów, pojazdów ciężarowych, przyczep ładunkowych i mieszkalnych oraz pojazdów typu kamper.
7. Miejsca wyznaczone do parkowania na terenie osiedli TBS przeznaczone są wyłącznie dla mieszkańców, ich rodzin oraz osób odwiedzających.
8. W przypadku, gdy pojazd zaparkowany niezgodnie z powyższymi zaleceniami, utrudnia ruch na drogach dojazdowych, stwarza zagrożenie dla innych użytkowników lub uniemożliwia dojazd pojazdom ratunkowym, mieszkańcy osiedla są zobowiązani

poinformować o tym fakcie administrację TBS, podając numer rejestracyjny pojazdu, jego markę i miejsce zdarzenia.

Tereny zielone

§ 10

1. Sadzenie drzew i krzewów przez mieszkańców na terenie osiedli mieszkalnych TBS, z racji na przyjęte plany zadrzewienia, wymaga pisemnego uzgodnienia z administracją TBS, zarówno co do lokalizacji, ilości roślin jak ich gatunku.
2. Zakładanie ogródków i kwietników przy budynkach, jak na terenie osiedli oraz ich grodzenie wymaga pisemnej zgody zarządu TBS.

Zwierzęta

§ 11

1. Osoby posiadające psy powinny wyprowadzać je na smyczy, a w przypadku zwierząt dużych i/lub agresywnych, także w kagańcu.
2. Osoby wyprowadzająca zwierzęta są zobowiązane do usuwania ich odchodów pozostawionych przez nie w budynkach, na ciągach komunikacyjnych, placach zabaw i na trawnikach.
3. Właściciele zwierząt zobowiązani są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez nie zarówno w budynkach jak na terenie osiedli TBS.
4. Utrzymywanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych, weterynaryjnych i porządkowych oraz niezakłócania przez te zwierzęta spokoju innym mieszkańcom, zwłaszcza w czasie ciszy nocnej.

Zachowanie ciszy

§ 12

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
2. W przypadku dokonywania przez lokatorów samodzielnych prac remontowych lub innych hałaśliwych prac, należy z wyprzedzeniem co najmniej jednego tygodnia uprzedzić najbliższych sąsiadów o planowanym terminie robot.
3. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócających spokój współlokatorom, winno odbywać się od poniedziałku do soboty, w godz. od 8.00 do 19.00 – zakazane jest ich wykonywanie w dni ustawowo wolne od pracy.
4. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników audiowizualnych oraz innych urządzeń odtwarzających dźwięk, a także śpiewanie nie może zakłócać spokoju lokatorom.
5. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń gospodarczych, pralni i suszarni oraz korytarzy do zajęć sportowych.
6. Rodzice są zobowiązani do zwracania uwagi na zachowywanie się dzieci.

Pomieszczenia użytkowe przydzielone lokatorom

§ 13

1. Obowiązkiem użytkownika pomieszczenia użytkowego jest wykorzystywanie go zgodnie z przeznaczeniem oraz stosownie do przepisów przeciwpożarowych, jak też z zastosowaniem do niniejszego regulaminu.
2. Zabronione jest schodzenie do strefy podpiwniczenia budynku lub przebywanie w pomieszczeniach piwnicznych z otwartym ogniem lub w trakcie palenia tytoniu.
3. Przydzielone pomieszczenia piwniczne winny być uporządkowane, aby ich stan nie utrudniał ewentualnej akcji ratowniczej, prowadzonej w budynku.
4. W pomieszczeniach piwnicznych nie należy przechowywać przedmiotów cennych – TBS nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników.

Pozostałe zalecenia ogólne

§ 14

1. Naklejanie, wywieszanie lub rozplakatowywanie ogłoszeń, reklam, informacji, szyldów itp. możliwe jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych, a w przypadku ich braku w miejscach wskazanych przez administrację TBS.
2. Mieszkańcy prowadzący w najmowanym lokalu działalność gospodarczą mogą umieszczać jej oznaczenia wymagane prawem, po uzyskaniu pisemnej zgody TBS.

§ 15

1. Przed wyjściem z mieszkania należy sprawdzić czy wszystkie znajdujące się w lokalu urządzenia elektryczne, wodnokanalizacyjne itp. są prawidłowo zabezpieczone.
2. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory mediów prowadzących do lokalu, a mieszkanie powierzyć – o ile to możliwe – opiece wybranej osoby, zaś w administracji TBS pozostawić informacje umożliwiające kontakt z tą osobą.

§ 16

1. W celu zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej, nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach i suszarniach itp.
2. Zabronione jest blokowanie wyłączników oświetlenia klatek schodowych lub odkręcanie czy zdejmowanie elementów wyposażenia instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków.
3. Wszyscy mieszkańcy winni pilnować aby w sezonie grzewczym zamknięte były okna na klatkach schodowych.
4. W celu uniemożliwienia osobom postronnym wyrzucania swoich odpadów do śmietników osiedlowych, osoby korzystające ze śmietników powinny po ich opuszczeniu zamykać je na klucz.

5. Nie należy zakręcać zaworów centralnego ogrzewania przy grzejnikach zamontowanych w miejscach wspólnych budynków (ze względu na możliwość wystąpienia awarii całej instalacji centralnego ogrzewania).

Postanowienia końcowe

§ 17

1. Przypadki naruszenia niniejszego regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać administracji lub zarządowi TBS.
2. W przypadku naruszenia postanowień zawartych w niniejszym Regulaminie przez najemcę lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące, bądź go odwiedzające, zarząd TBS uprawniony jest do wystąpienia na piśmie ze wskazaniem na zaistniałe nieprawidłowości oraz z wezwaniem do zaprzestania naruszeń tego typu i usunięcia zaistniałych szkód, czy też pokrycia kosztów ich usunięcia przez TBS.
3. W przypadku, gdy naruszenia zapisów regulaminu stwarzają zagrożenie dla zdrowia lub życia lokatorów osiedli TBS lub osób postronnych, albo gdy stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa budynków i ich infrastruktury technicznej, TBS jest uprawnione do wezwania straży miejskiej, policji lub innych uprawnionych służb specjalistycznych celem usunięcia zaistniałego zagrożenia, wraz ze wskazaniem sprawcy zaistniałej sytuacji – koszty ewentualnej interwencji poniesie osoba winna zaistniałej sytuacji.
4. W przypadku uporczywego naruszenia przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące postanowień niniejszego regulaminu, zarząd TBS może wypowiedzieć mu umowę najmu, na zasadach określonych obowiązującymi przepisami.

§ 18

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty na mocy uchwały zarządu TBS nr 5/I/2024 z dn. 26 stycznia 2024 r. i wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2024 r.
2. Regulamin obowiązuje na terenie wszystkich osiedli mieszkaniowych, gruntów, biur i pomieszczeń użytkowych będących własnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni.