

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I Postanowienia ogólne

& 1

Niniejszy regulamin reguluje stosunki między właścicielem domów mieszkalnych to jest Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Józefowie z najemcami - lokatorami lokali w tych domach.

& 2

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem najemców - lokatorów oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie to jest wynajmującego.

& 3

Zasady niniejszego regulaminu dotyczą domów mieszkalnych wraz z przynależącymi do nich urządzeniami zabudowaniami i terenami posesji w części przeznaczonej przez właściciela do użytku poszczególnych lokatorów lub wspólnego użytku a także przeznaczonych do wspólnego użytku urządzeń, zabudowań i terenów.

& 4

Przez lokatorów rozumie się najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, a także osoby współzamieszkując lub współużytkujące z nimi lokal.

II Obowiązki właściciela domu

& 5

Właściciel domu jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

& 6

Do obowiązku właściciela domu należy w szczególności:

1. Utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia budynku.

2. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie do poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że lokatora obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.

& 7

Właściciel domu jest zobowiązany do dokonywania przeglądów lokali w celu ustalenia stanu technicznego instalacji i urządzeń technicznych, stanu technicznego lokali oraz przestrzegania przez lokatorów warunków umów najmu i związanych z tym przepisów.

& 8

Właściciel domu jest zobowiązany do współpracy ze służbami komunalnymi i państwowymi zwłaszcza z zarządami dróg, strażą miejską i policją, służbami nadzoru budowlanego, służbami sanitarnymi, strażą pożarną itp. w sprawach porządku i czystości w domu i jego otoczeniu oraz utrzymania domu w należytych stanie technicznym i estetycznym.

& 9

Właściciel domu jest zobowiązany do:

I. Zapewnienia na posesji ogólnodostępnej informacji poprzez oznakowanie budynku numerem porządkowym i nazwą ulicy, oznakowanie numerami lokali i pomieszczeń oraz wywieszenie w miejscu łatwo dostępnym i dobrze oświetlonym tablicy /gabloty/ z zamieszczeniem na niej:

1) niniejszego regulaminu;

2) nazwy, telefonu i adresu właściciela domu (siedziby zarządcy) oraz dni i godziny przyjęć interesantów;

3) adresów i telefonów potrzebnych w sytuacjach awaryjnych:

Komisariatu Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Gazowniczego i Energetycznego.

4) bieżących zawiadomień oraz innych informacji w sprawach dotyczących ogółu mieszkańców domu.

II. Rozliczanie należności związanych ze stosunkiem najmu a w tym:

1) o ile umowa najmu nie stanowi inaczej- pobieranie należności z tytułu miesięcznych czynszowi świadczeń za korzystanie z urządzeń technicznych.

2) dochodzenie od lokatorów należności za uszkodzenia domu i urządzeń służących wspólnemu użytkowi.

3) przejmowanie od lokatorów, z którymi ustał stosunek najmu, lokali i pomieszczeń przynależnych ze sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny opuszczonego lokalu i sposób rozliczenia najemcy z ciążącego na nim obowiązku zwrócenia lokalu w stanie nie pogorszonym.

III Obowiązki lokatorów

& 10

Lokator obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych a w szczególności:

1) wykonywać konserwacje, naprawy i wymiany urządzeń w lokalu w zakresie należącym do obowiązków najemcy lokalu w tym:

2) w miarę potrzeb malowanie sufitów i ścian/ łącznie z drobnymi naprawami/, drzwi, mebli wbudowanych i stolarki okiennej / od strony wewnętrznej/ a także urządzeń metalowych podatnych na korozję.

3) konserwacje i drobne naprawy podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych.

4) uzupełnienie oszklenia okiennego i drzwi.

5) usuwanie spowodowanego przez siebie zatkania przewodów kanalizacyjnych.

6) konserwacje, naprawy i wymiany urządzeń wyposażenia technicznego lokalu w tym osprzętu elektrycznego, trzonów kuchennych, wyposażenia łazienek, toalet i kuchni.

7) konserwacje i naprawy /domofonu, instalacji telewizji kablowej/.

8) utrzymywać czystość zajmowanego balkonu wraz z usuwaniem z niego w okresie zimy śniegu i lodu.

9) wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem piwnicę, zwłaszcza nie przechowywać w niej benzyny i materiałów łatwopalnych.

& 11

Lokator zobowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i wygląd urządzeń, pomieszczeń oraz terenów wspólnego użytku a w szczególności:

1. Przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i sanitarno- porządkowych oraz natychmiast zawiadamiać właściciela o uszkodzeniach i awariach urządzeń w domu a w wypadkach bezpośredniego zagrożenia wzywać odpowiednie służby ratownicze.

2. Dbać o właściwe wykorzystanie i stan:

a) pomieszczeń wspólnego użytku /klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkowni, wspólnych pomieszczeń sanitarnych itp./.

b) urządzeń technicznych w jakie wyposażony jest dom.

c) terenów przynależnych do budynku /skwerów, placów zabaw, parkingów/.

3. Przestrzegać zakazów:

a) suszenia bielizny na balkonach oraz terenach posesji.

b) odkurzania i trzepania pościeli oraz dywanów na balkonach i klatkach schodowych

c) wystawiania lub wywieszania ciężkich przedmiotów bez zachowania należytej ostrożności.

d) wyrzucania przedmiotów i nieczystości oraz wylewanie płynów w miejscach do tego nie przeznaczonych, a także składania zbędnych sprzętów domowych w miejscach nie przeznaczonych przez właściciela.

e) wykorzystywania strychów i suszarni na cele inne niż suszenie /bielizny itp. /oraz w sposób nie uzgodniony z właścicielem domu

f) przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, zarobaczonych.

g) instalowania anten telewizyjnych, reklam, krat w oknach, klatkach schodowych i korytarzach oraz instalacji i urządzeń elektrycznych w piwnicach bez zgody właściciela domu.

h) garażowania motocykli i motorowerów w mieszkaniach, piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach nie przeznaczonych na ten cel.

i) parkowania samochodów i motocykli w miejscach nie wyznaczonych przez właściciela.

j) przetrzymywania na klatkach schodowych szaf, obuwia i innych osobistych rzeczy.

&12

Lokator obowiązany jest na własny koszt wywozić śmieci gabarytowe (lodówki, łóżka itp.).

& 13

Lokator obowiązany jest przestrzegać warunków na jakich wolno trzymać psy i koty, a w szczególności:

- 1) ścisłego przestrzegania przepisów sanitarnych i porządkowych, w tym:
 - a) obowiązuje zakaz posiadania psów agresywnych oraz psów mających znamiona psów agresywnych;
 - b) obowiązuje zakaz posiadania więcej niż jednego psa i jednego kota;
 - c) obowiązuje zakaz posiadania zwierząt nie domowych;
 - d) posiadacz ma obowiązek wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu
 - e) posiadacz ma obowiązek usuwania zanieczyszczeń klatki schodowej, czy innych pomieszczeń oraz terenu nieruchomości spowodowanych przez zwierzęta;
 - f) posiadacz ma obowiązek uiszczenia należnych opłat sanitarnych.

& 14

Lokator obowiązany jest nie naruszać spokoju pozostałych mieszkańców, a w szczególności przestrzegać ciszy nocnej w godz. **22.00 – 6.00**.

& 15

Lokator - najemca - odpowiada za wszelkie szkody powstałe z jego winy lub winy osób z nim zamieszkujących:

- 1) w zajmowanym przez niego lokalu;
- 2) w lokalach sąsiednich /zalanie itp. /;
- 3) w pomieszczeniach wspólnego użytkowania /klatka schodowa, piwnica, suszarnia itp.
- 4) na terenie posesji /zniszczenie trawników, ławek, itp./.
- 5) na terenach sąsiadujących z posesją /szkody powstałe na skutek wyrzucania przedmiotów itp.

Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice.

& 16

Lokator - najemca obowiązany jest uiszczać właścicielowi /wynajmującemu / czynsz i inne opłaty z tytułu najmu.

- 1) czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca, zaś inne opłaty płatne są miesięcznie z dołu.
- 2) za zapłatę czynszu i opłat z tytułu najmu odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkający z nim jego pełnoletni bliscy.
- 3) najemca obowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić właściciela o zmianach mających wpływ na wysokość czynszu i opłat.

§ 17

Nie stosowanie się przez Najemców do przepisów Regulaminu Porządku Domowego skutkować będzie postępowaniem karno-administracyjnym.

IV Postanowienia końcowe

& 18

Regulamin niniejszy został uchwalony przez.....

.....w dniu.....

i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

U C H W A Ł A Nr/2000
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
w Józefowie Sp. z o. o.
z dnia lipca 2000

**W sprawie zatwierdzenia Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego
w Towarzystwie Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o. o.**

Na podstawie § 17 ust. 13 Aktu Zawiazania Spółki z o. o. Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie - Zgromadzenie Wspólników uchwala co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Regulamin Porządku Domowego obowiązujący w Towarzystwie Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dnia podjęcia

Przewodniczący Zgromadzenia
Wspólników

Inż. Stanisław Kruszewski