

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 lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż własność.

II Obowiązki i uprawnienia właściciela domu

§ 5

1. 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.

2. Właściciel jest uprawniony (poprzez wydanie stosownego zarządzenia przez Zarząd Spółki) do ograniczenia zezwolenia wjazdu i parkowania pojazdów stanowiących własność lub współwłasność lokatorów na teren osiedla, gdy okaże się , że ilość miejsc parkingowych na terenie osiedla jest mniejsza niż liczba samochodów posiadanych przez lokatorów.

§ 6

Do obowiązku właściciela domu należy w szczególności:

1. Utrzymanie w należyтым 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 należyтым 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.

k) parkowania samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalistycznych na terenie osiedla.

l) parkowania na terenie posesji wszelkich pojazdów samochodowych
nie
stanowiących własności lub współwłasności lokatorów.

§12

1. Lokator obowiązany jest na własny koszt wywozić śmieci gabarytowe (lodówki, łóżka itp.).
2. Lokatorowi zabrania się przywożenia i składowania śmieci, które zostały wytworzone poza miejscem zamieszkania

§ 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 czynsz 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 mający wpływ na wysokość czynszu i opłat.

§ 17

Nie stosowanie się przez Najemców do przepisów Regulaminu Porządku Domowego skutkować może odpowiedzialnością karną , cywilną lub rozwiązaniem umowy najmu lokalu.