

**REGULAMIN  
PORZĄDKU DOMOWEGO  
w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. o.o. w Przemysłu**

**I. Przepisy ogólne**

**§ 1**

Budynki i ich otoczenie, oraz urządzenia w osiedlach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwanym dalej „TBS”, zaspokajają potrzeby mieszkaniowe wszystkich najemców. Z tych względów, w interesie najemców, powinny one być otaczane troskliwą opieką.

**§ 2**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia TBS, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki TBS, najemców lokali i wszystkich mieszkańców osiedli.
3. Najemca lokalu mieszkalnego jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodzin, domowników, gości, itp.).

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

**O b o w i ą z k i T B S**

**§ 3**

TBS obowiązane jest do:

- 1) protokolarnego przekazywania najemcom mieszkań do użytku,
- 2) wygzekwowania od wykonawcy usunięcia wad budowlanych, powstałych w okresie gwarancji budynku. W przypadku nieusunięcia wad przez wykonawcę TBS zabezpieczy usunięcie ich na koszt wykonawcy.
- 3) dokonania napraw lub wymiany przewodów instalacji wod.-kan., centralnego ogrzewania i przewodów gazowych,
- 4) dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, piaskownice, place zabaw,
- 5) zabezpieczenia wyposażenia budynku w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy ,
- 6) zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do domów i mieszkań,
- 7) zapewnienia wyposażenia domów w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości, oraz zabezpieczenia ich opróżniania, jak też utrzymania w należyтым stanie pomieszczeń na pojemniki, z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
- 8) zabezpieczenia właściwego ogrzania mieszkań w okresach grzewczych, oraz interweniowania we właściwych przedsiębiorstwach w wypadkach zaburzeń w dostawach wody, energii elektrycznej, gazu,
- 9) protokolarnego odbioru mieszkania w przypadku opuszczenia go przez najemcę.

**O b o w i ą z k i n a j e m c ó w i m i e s z k a ń c ó w**

**§ 4**

Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na mieszkanie. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie zawodu, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie, oraz nie zakłóca spokoju.

Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła bez zgody Zarządu TBS jest zabronione.

**§ 5**

1. Najemca lokalu mieszkalnego jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia na wykonywanie zawodu), oraz dokonywać drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania w zakresie ustalonym przez Zarząd TBS.
2. W razie niedokonania niezbędnych drobnych napraw przez użytkownika, TBS – po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

**§ 6**

Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest do odnawiania mieszkania przynajmniej co 3-4 lata.

Odnawianie mieszkania polega na:

- a) malowanie sufitów i ścian mieszkania, wraz z usunięciem uszkodzeń tynku,
- b) malowaniu olejnym drzwi i okien drewnianych.

## § 7

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub wanien itp.) mogą być wykonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu TBS.

## § 8

1. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach centralnego ogrzewania oraz innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach. Osoby nie przestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążone kosztami ich usunięcia.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe.

## § 9

1. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów światła, ani żadnych urządzeń elektrycznych.
2. Celem zapobieżenia marnotrawstwu, nie należy pozostawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.

## § 10

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić TBS, w przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. Osoby upoważnione przez TBS są uprawnione do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.
3. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób zamieszkałych (np. zalanie mieszkań spowodowane niedokręceniem kranu) pełną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik mieszkania.

### III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki

## § 11

1. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych i korytarzach piwnic, oraz do przestrzegania jej na zewnątrz budynku.
2. Nie należy wyrzucać przez okna żadnych śmieci, niedopałków, papierosów itp., wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na brudzenie przez nie ścian domów, chodników, oraz ubrań przechodniów.
3. Śmieci i odpadki w workach foliowych należy wносить do pojemników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

## § 12

1. Urządzenia sanitarne w mieszkaniach winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytej czystości.
2. W wypadku rozlania wody w mieszkaniu należy ją niezwłocznie zebrać, aby zapobiec przeciekaniu na niższe kondygnacje.
3. Krany wodociągowe winny być zawsze dokręcone dla zabezpieczenia przed zalaniem mieszkań. Na te sprawy należy zwracać uwagę szczególnie w wypadkach przerw w dostawie wody, względnie przy zwiększonym ciśnieniu w sieci miejskiej. W tym celu wszystkie korki w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie ich nieużywania, winny być odetkane.
4. Do muszli ustępowej nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat, pampersów, obierzyn itp., części stałych, gdyż powodują one zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

## § 13

1. Trzepanie może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8 do 20. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i oknach.
2. Dla zabezpieczenia w pełni wypoczynku mieszkańcom, zabrania się trzepania w niedziele i święta.

## § 14

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację i brudząc położone niżej okna i balkony.
2. Opieka nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców.

#### **IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego**

##### **§ 15**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną i najbliższy Komisariat Policji wskazując dokładne miejsce pożaru. Falszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w przypadku pożaru, nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dzieciennymi itp. korytarzy i przejść (szczególnie piwnicznych).
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.

#### **V. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedla**

##### **§ 16**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci powinny się bawić na terenach zabaw dziecięcych. Należy przestrzegać, aby zabawy dzieci nie odbywały się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak niszczenie elewacji, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji tak na placach zabaw jak i w budynkach, oraz niszczenie zielenców, odpowiedzialni są rodzice.
3. Aparatów radiowych i telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno.
4. Po godzinie 20 nie należy wykonywać robót uciążliwych dla otoczenia, jak wiercenie, kucie itp..
5. W godzinach od 22 do 6 obowiązuje w domu cisza nocna.

##### **§ 17**

1. W domach mieszkalnych wolno trzymać zwierzęta, o ile nie zagrażają zdrowiu, oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Niedozwolone jest trzymanie jakichkolwiek zwierząt lub pachtwa w piwnicach, na strychach i innych pomieszczeniach wspólnych budynku.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy ze względów bezpieczeństwa oraz szkód dokonywanych przez nie w zieleni, kwiatach i krzewach – spuszczenie psów ze smyczy jest niedozwolone.
4. Osoby posiadające psy zobowiązane są do niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w miejscach publicznych, w szczególności na klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach wspólnego użytku, chodnikach, jezdniach, trawnikach.
5. W piwnicach, dla zabezpieczenia warunków higieny zabrania się przechowywania materiałów i artykułów cuchnących.

##### **§ 18**

1. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników samochodów i motocykli przed budynkami, i wyjeżdżać motorowerami i motocyklami z garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych, ze względu na powodowane hałasy, oraz możliwość spowodowania wypadku.
2. Rowery i wózki należy przechowywać w pomieszczeniach do tego przeznaczonych.
3. W godzinach ciszy (22-6) przejeżdżając samochodami i motocyklami ulicami osiedli, należy tak je prowadzić, aby nie powodować nadmiernego hałasu. W godzinach tych nie należy uruchamiać silników motocyklowych w pobliżu budynków jak również nie wolno dokonywać prób silników samochodowych.

#### **VI. Zasady konserwacji i napraw urządzeń oraz drobnych napraw mieszkań**

##### **§ 19**

1. Najemca Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Przemysłu jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
  - 2) okien i drzwi,
  - 3) kuchni z piekarnikiem, kotła gazowego dwufunkcyjnego, podgrzewaczy wody, 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
  - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

- 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 6) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - b) malowanie drzwi i okien , wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Poza naprawami, o których mowa w punkcie 2, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

## VII. Przepisy różne

### § 20

1. Mieszkańcy winni przestrzegać zamykania drzwi w godzinach nocnych.
2. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane celem zachowania bezpieczeństwa i porządku.

### § 21

Na montaż anteny satelitarnej wymagana jest zgoda TBS określająca miejsce i sposób jej montażu.

### § 22

1. Uwagi i zażalenia najemców i mieszkańców powinny być zgłaszane do TBS.
2. Uwagi i zażalenia powinny być rozpatrzone przez Zarząd TBS, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego zgłoszenia w ciągu 14 dni.

### § 23

W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd TBS może stosować upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd TBS może skierować wnioski o ukaranie winnych do właściwego organu d/s wykroczeń , oraz wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego.

*Regulamin niniejszy jest wywieszany w miejscu ogólnie dostępnym. Najemcy są obowiązani zapoznać z treścią regulaminu wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące.*

*Niniejszy regulamin został uchwalony przez Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Przemysłu w dniu 02.01.2020 r.*

# TELEFONY AWARYJNE

- **POGOTOWIE GAZOWE ..... 992**
- **POGOTOWIE WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNE ..... 994**
- **POGOTOWIE ENERGETYCZNE ..... 991**
- **POGOTOWIE CIEPŁOWNICZE ..... 993**
- **NIESPRAWNOŚCI I USTERKI CENTRALNEGO OGRZEWANIA,  
INSTALACJI WOD.KAN. I BUDOWLANE**
- Konserwator TBS ..... **509 432 793**
- **NIESPRAWNOŚCI I USTERKI INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ ..... 510 491 796**