

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**I. PRZEPISY OGÓLNE.**

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Spółka z o.o., utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Administracji oraz Najemców.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie, osoby związane z wynajmowanym lokalem (członków rodziny, domowników, gości itp.) oraz zwierzęta własne i wymienionych osób.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ.**1. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI USTECKIEGO TBS - Spółka z o.o.**

Administracja obowiązana jest dbać o stan techniczny budynku poprzez:

- a. czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców (główne przewody wodociągowe, kanalizacyjne itp.)
- b. dokonywać corocznych przeglądów technicznych i sanitarnych budynków i mieszkań,
- c. administrator uprawniony jest do kontrolowania urządzeń i instalacji oraz ogólnego stanu mieszkania.

2. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH.

- a. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do 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 o wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia oraz otoczenie budynku.
- b. zgodnie z obowiązującymi przepisami Najemcę w czasie trwania stosunku najmu obciąża naprawa i konserwacja:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - okien i drzwi,
 - wbudowanych mebli, włącznie z ich wymianą,
 - trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych) pogrzewaczy wody, 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,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego , także jego wymiana,

- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie i tapetowanie (przynajmniej raz na 5 lat) oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
- c. w razie nie dokonania niezbędnych drobnych napraw przez użytkownika, Administracja po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt Najemcy
 - d. poważniejsze uszkodzenia urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zgłosić administracji, pod rygorem odpowiedzialności za powstałe szkody.
 - e. w przypadku montażu w instalacji wodnej baterii z mieszaczem najemca zobowiązany jest do instalacji zaworów zwrotnych, w przypadku awarii tego urządzenia spowoduje to niekontrolowane zmiany wskazań wodomierzy i uniemożliwi prawidłowe rozliczenie na ich podstawie wskazania zużycia.
 - f. W przypadku uszkodzeń instalacji elektrycznej, wodnej lub CO należy w miarę możliwości instalację zabezpieczyć, po czym niezwłocznie zawiadomić firmy wskazane przez administrację.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMU I OTOCZENIA.

1. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI.

- a. dbanie o stan techniczny, sanitarny, porządkowy budynków, osiedla, otoczenia,
- b. unieszkodliwianie pod nadzorem Państwowej Inspekcji Sanitarnej nieczystości zawierających składniki niebezpieczne dla zdrowia i życia ludzkiego lub zwierząt za pomocą środków do tego przeznaczonych,
- c. zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się w nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami wpływów atmosferycznych, np. wilgoci, mrozu.
- d. czuwanie nad przestrzeganiem przez Najemców niniejszego regulaminu.

2. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH:

- a. Najemcy, którzy nie wyrazili zgody na sprzątanie klatek przez firmy zewnętrzne powinni solidarnie dbać o zachowanie ich czystości poprzez zamiatanie raz na tydzień, mycie co najmniej dwa razy w miesiącu, a okien na klatkach schodowych dwa razy do roku, w porze wiosennej i jesiennej,
- b. dbać o zachowanie czystości korytarzy, piwnic, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, strychów oraz otoczenia budynku i terenu osiedla,
- c. do kanalizacji nie można odprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ. W razie zatkania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zatkania będą obciążani kosztami oczyszczania i wynikłych strat,
- d. odpady komunalne podlegają całkowitej segregacji. Należy wynosić je do zainstalowanych przez Administrację pojemników przeznaczonych dla odpowiedniej frakcji. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, Najemca zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie. Zabrania się niszczenia trawy na zieleńcach, miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku, uszkodzania sprzętu, drzewek itp. Opony zużyty sprzęt RTV, AGD najemcy mają obowiązek przewieźć do punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ulicy Wiejskiej 11 w Ustce. Zgodnie z corocznym harmonogramem wywozu odpadów z zabudowy wielolokalowej w wyznaczonych dniach odbierane są wyłącznie odpady wielkogabarytowe (meble).

- e. trzepanie odzieży, pościeli itp. w oknach, na balkonach, klatkach schodowych jest zabronione, czynności te powinny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych - trzepak.
- f. w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku: strychy, suszarnie, wózkowanie, pomieszczenia na rowery, zabrania się składowania mebli, dywanów, sprzętu RTV, AGD, opon, materiałów łatwopalnych itp. Przedmioty te będą usuwane przez administrację, która nie będzie ponosić za to odpowiedzialności.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO.

1. Używanie otwartego ognia w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku, w budynkach UTBS i na terenie osiedli jest zabronione.
2. Zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, klatek schodowych, przejść na strydach, korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście. Przedmioty te będą usuwane przez administrację, która nie będzie ponosić za to odpowiedzialności.
3. Palenie wyrobów tytoniowych, papierosów elektronicznych w piwnicach, klatkach schodowych, strydach, balkonach jest zabronione.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych do tego celu (plac zabaw). Miejsca wokół punktów zbiórki odpadów, klatki schodowe, parkingi, piwnice, strychy nie są miejscem przeznaczonym do zabawy. Za dzieci niepełnoletnie odpowiadają rodzice.
2. W godzinach od 22:00 do 6:00 w budynku obowiązuje cisza nocna.
3. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach, na strydach, w suszarniach, pomieszczeniach na rowery oraz w pozostałych pomieszczeniach przynależnych do lokali mieszkalnych lub przeznaczonych do wspólnego użytku.
4. Każda osoba posiadająca psa, kota ma obowiązek posprzątać po nim odchody po groźbą przewidzianej prawem kary.

VI. PRZEPISY RÓŻNE.

1. Pomieszczenia, do których Administracja przekazała mieszkańcom klucze, powinny być stale zamknięte.
2. Różnego rodzaju szafki i tablice reklamowe i reklamy mogą być zainstalowane bezpośrednio na budynku lub w jego otoczeniu wyłącznie po uprzednim otrzymaniu zgody od Administracji.
3. Uwagi, skargi lub wnioski Najemców odnośnie pracy administracji, nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu przez Najemców powinny być kierowane do Prezesa Zarządu w siedzibie Usteckiego TBS przy ul. Krótkiej 3 w Ustce.
4. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu, administracja może wypowiedzieć umowę najmu oraz kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów państwowych lub samorządowych.
5. Aby wyeliminować możliwości powstania w mieszkaniach pleśni i zagrzybienia Najemca zobowiązany jest do systematycznego i częstego wietrzenia mieszkania oraz równomiernego jego ogrzewania. W użytkowanych pomieszczeniach wilgotność powietrza powinna zawierać się w przedziale 40 - 60%.
6. Zabrania się:
 - a. zamykania wlotów ściennych kratki wentylacyjnych, zamykania, zaklejania napowietrzaczy.
 - b. wiercenia w posadzkach (możliwość uszkodzenia instalacji co i wodnej).

- c. wiercenia w ścianach (pod szafy i pawlacze) - można dokonywać wyłącznie po ustaleniu przebiegu kabli instalacji elektrycznej za pomocą właściwego przyrządu.
- d. wprowadzania przy pracach remontowych zmian powodujących zakłócenie pracy wentylacji grawitacyjnej.

W razie nie przestrzegania powyższych zaleceń, za powstałe z tego tytułu szkody odpowiedzialność ponosi wyłącznie Najemca.

UWAGA:

Zapisy punktu 5 w rozdz. VI są szczególnie istotne w okresie pierwszego roku od dnia zasiedlania nowo wybudowanych lokali. W tym okresie nie powinno się dosuwać mebli do ścian mieszkania – pozostawiony powinien być odstęp minimum 5 cm.

**USTECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**
Spółka z o.o.
76-270 Ustka, ul. Krótka 3
Reg. 771240335, NIP 839-25-99-555
tel. 059-8154-840 fax. 059-8154-841

Zarząd
Usteckiego TBS
PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Edward [imię]
Ustka dnia 4.03.2020 r.