

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO PRZEPISY OGÓLNE**

### § 1

1. Postanowienia „Regulaminu” mają na celu ochronę mienia **Chojnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Chojnicach**, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy „Regulaminu” określają obowiązki Chojnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., zwanego w dalszej części TBS, oraz Najemców lokali w budynkach mieszkalnych TBS.
3. Najemcy ci ponoszą odpowiedzialność w zakresie postanowień niniejszego „**Regulaminu**” za wszystkie osoby, które wraz z nim lub za jego zgodą korzystają z wynajmowanego lokalu (członków rodziny, domowników, gości, ewentualnych podnajemców itp.) oraz zwierzęta własne i wymienionych osób.
4. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o „Najemcy” rozumie się przez to również wszystkie osoby, które wraz z Najemcą lub za jego zgodą korzystają z wynajmowanego lokalu (członków rodziny, domowników, gości, ewentualnych podnajemców itp.) oraz zwierzęta własne i wymienionych osób.

## **PODSTAWOWE ZASADY WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

### § 2

1. Najemcy lokali i ich goście obowiązani są do zachowywania się na terenie osiedla, budynków i lokali w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na zachowanie się dzieci; za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice lub inni przedstawiciele ustawowi.

### § 3

Najemcy lokali posiadający w lokalach zwierzęta domowe mają obowiązek:

1. Zapewnić im odpowiednią opiekę.
2. Nie dopuszczać do zachowań tych zwierząt, które mogłyby czynić uciążliwe korzystanie z innych lokali np. do głośnego szczekania, wycia.
3. Przestrzegać wymogi sanitarno-porządkowe związane z przebywaniem tych zwierząt.
4. Usuwać po nich zanieczyszczenia i odchody.
5. Naprawiać szkody wyrządzone przez te zwierzęta
6. Zadbać o to, aby nie oddawały one moczu na elewację, nasadzenia i obiekty małej architektury.
7. Wyprowadzać je na smyczy oraz sprawować właściwą opiekę nad nimi w czasie spaceru, jak też sprzątać ich odchody zarówno w pomieszczeniach wspólnego użytku jak i na zewnątrz budynku.
8. Nie wypuszczania ich do piaskownic, na place zabaw, kwietniki.
9. Nie przetrzymywania ich na balkonach.

#### § 4

1. Kwiaty na balkonach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, podlewanie ich winno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała na kondygnacje niższe i nie niszczyła elewacji.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na nieruchomości z ich winy oraz z winy osób i zwierząt za które ponoszą odpowiedzialność, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie TBS przez osoby trzecie, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
3. Śmieci i inne odpady wrzucane winny być do właściwych pojemników ustawionych w wyznaczonych do tego celu miejscach.
4. Parkować pojazdy na terenie posesji można jedynie w miejscach wyznaczonych na ten cel przez TBS.
5. Trzepanie dywanów możliwe jest jedynie w miejscach do tego przeznaczonych i wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.
6. Zachowanie ciszy nocnej obowiązuje w godzinach od 22.00 do 06.00. W godzinach tych należy ściszyć urządzenia emitujące dźwięk i drgania i zachowywać się możliwie najciszej.
7. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania gruzu i zanieczyszczeń z klatki schodowej i otoczenia budynku oraz usuwania odpadów budowlanych i rozbiórkowych własnym staraniem i na własny koszt. Czas wykonywania robót uciążliwych dla innych Najemców w tym kucie, wiercenie, itp. - ogranicza się do godzin od 8.00 do 19.00.

#### § 5

Czynności zabronione to:

1. Składowanie i przechowywanie odpadów, obuwia, rowerów i innych sprzętów oraz przedmiotów w pomieszczeniach wspólnego użytku do tego celu nie przeznaczonych.
2. Przechowywanie materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz innych materiałów i urządzeń zagrażających bezpieczeństwu bądź uciążliwych dla mieszkańców.
3. Blokowanie drzwi i zastawianie podjazdów, wjazdów, stanowisk do mycia samochodów, bram, korytarzy, piwnic.
4. Wylewanie i wyrzucanie przez okna i z balkonów jakichkolwiek płynów i przedmiotów.
5. Wykładanie pożywienia dla ptaków i zwierząt poza lokalem mieszkalnym.
6. Trzepanie dywanów, pościeli, itp. na balkonach, klatkach schodowych oraz przez okna.
7. Suszenie ociekającej bielizny, pościeli itp. bezpośrednio w oknach na zewnątrz budynku oraz w pomieszczeniach wspólnych do tego nie przeznaczonych.
8. Niezgodne z przeznaczeniem korzystanie z balkonów, pomieszczeń i urządzeń technicznych w budynku i jego otoczeniu, w tym używanie grilla opalanego węglem drzewnym, gazem lub innym podobnym paliwem na balkonach i w otoczeniu budynku.
9. Spożywanie alkoholu na klatkach schodowych, w innych pomieszczeniach wspólnych, windach, piwnicach, na terenach zielonych oraz placach zabaw.
10. Palenie papierosów oraz używanie otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych, windach i piwnicach.
11. Urządzanie spotkań w piwnicach oraz wykorzystywanie piwnic do innych celów jak cele gospodarcze, związane z najmem lokalu mieszkalnego.

12. Prowadzenie hodowli zwierząt gospodarskich i ptactwa na terenie całej nieruchomości.
13. Prowadzenie w budynku i w jego otoczeniu działalności produkcyjnej lub usługowej bez zgody TBS-u.
14. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach budynku.
15. Wrzucanie do koszy przyulicznych odpadów powstających w budynkach (służą one tylko do wrzucania do nich drobnych opakowań po produktach spożywczych zużytych w ich sąsiedztwie).
16. Umieszczanie na zewnętrznych parapetach okiennych drewnianych skrzynek i płotków.
17. Deptanie trawników i niszczenie zieleni w tym zrywanie kwiatów, łamanie drzew i krzewów.

#### § 6

1. **ROWERY POZOSTAWIONE W MIEJSCACH NIE PRZEZNACZONYCH DO ICH PRZECHOWYWANIA , W SZCZEGÓLNOŚCI WE WIATROLAPACH, KLATKACH SCHODOWYCH, WÓZKOWNIACH BĘDĄ WYSTAWIANE PRZEZ TBS BEZ DODATKOWYCH UPZEDZEŃ NA STOJAKI PRZED BUDYNEK.**
2. **Pozostawione inne sprzęty i przedmioty w pomieszczeniach wspólnego użytku nie przeznaczonych do ich składowania usuwane będą na śmietnik.**

### UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W TYM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I LOKALI

#### § 7

TBS lub osoby przez niego upoważnione są uprawnione do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń oraz znajdujących się w nich instalacji i urządzeń.

#### § 8

Do podstawowych obowiązków TBS-u należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości poprzez:

1. Zapewnienie wyposażenia budynków stosownie do zasad ochrony przeciwpożarowej.
  2. Przeprowadzanie kontroli okresowych .
  3. Dokonywanie napraw i remontów budynku.
  4. Zapewnienie poza boksami suszarni prawidłowego stanu sanitarno-porządkowego w pomieszczeniach wspólnych.
  5. Zapewnienie wymaganego przepisami oznakowania budynku.
- a także:
6. Protokolarne przekazanie lokalu najemcy oraz protokolarny odbiór lokalu od najemcy i dokonywanie rozliczeń związanych z najmem i użytkowaniem mieszkania.

#### § 9

Do podstawowych obowiązków najemców lokali należy nie utrudnianie korzystania z nieruchomości innym osobom, dbanie o wynajmowane lokale, pomieszczenia wspólne, budynki oraz ich otoczenie , a w szczególności:

1. Utrzymywanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami poprzez nie ograniczanie powierzchni roboczych nawietrzaków

- okiennych i kratki wentylacyjnych ( nawietrzaki można zamykać dźwignią , w które są wyposażone, tylko podczas dużych wiatrów).
2. Utrzymywanie odpowiedniej temperatury (min. 16 stopni C) i wilgotności względnej (max 55%) oraz przewietrzanie lokalu.
  3. Niezwłoczne informowanie TBS-u o zauważonych awariach i uszkodzeniach nieruchomości i zainstalowanych w nich urządzeń, w tym służących do rozliczania mediów tj. ciepłomierzy i wodomierzy.  
Najemca lokalu odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych oraz innych zabezpieczeń tych liczników.
  4. Na żądanie TBS-u Najemca lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne w celu przeglądu, remontu, usunięcia awarii albo kontroli zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych.
  5. Nie wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ.
  6. Przestrzeganie zasad czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku.  
W przypadku rozsypania się wnoszonych śmieci lub innych przedmiotów, albo rozlania przenoszonych płynów w pomieszczeniach wspólnych lub w otoczeniu budynku, Najemca jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczenia.
  7. Utrzymywania czystości i właściwego stanu sanitarnego w mieszkaniu, piwnicy i boksie do suszenia prania.

#### § 10

Wszelkie zmiany dokonywane w lokalu, instalacjach, piwnicy, pomieszczeniach wspólnych i elewacji wymagają zgody TBS-u, a w przypadkach określonych właściwymi przepisami Prawa budowlanego, także zgody właściwego organu. W szczególności na umieszczenie w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten telewizyjnych, satelitarnych, osłon na balkonach oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wyglądu elewacji lub wpływają na bezpieczeństwo podczas użytkowania, wymagana jest zgoda TBS.

#### §11

Czynności zabronione to:

1. Manipulowanie przy tablicach rozdzielczych, regulatorach i licznikach instalacji dostarczających media.
2. Zasłanianie kratki wentylacyjnych i nawietrzaków okiennych.
3. Montowanie suszarek za oknami budynku.
4. Montowanie na oknach żaluzji, rolet i innych urządzeń poprzez przykręcenie poza listwą przyszybową albo powodujących wyważanie zawiasów przy otwieraniu skrzydeł.
5. Wiercenie w posadzkach otworów oraz wbijanie w nie jakichkolwiek przedmiotów poza obszarem uzgodnionym z TBS.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 12

1. Niniejszy Regulamin Porządku Domowego wchodzi w życie z dniem 25-09-2013r, a zatwierdzony został Uchwałą Nr 5 / 2013 Rady Nadzorczej Chojnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 25-09-2013r.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin Porządku Domowego”