

REGULAMIN

określający zasady wydania i zdania lokalu oraz konserwacji, napraw, remontów i modernizacji w zasobach TBS Sp. z o.o. w Głogowie.

§ 1

Zasady ogólne

1. Regulamin niniejszy określa:

- a) Zasady wydania i zdania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Głogowie (zwanej dalej TBS),
- b) obowiązki TBS i Najemcy w zakresie przeprowadzania konserwacji, napraw, remontów i modernizacji w lokalach mieszkalnych,
- c) zasady rozliczeń finansowych z Najemcą zwalniającym lokal.
- d) regulamin ma na celu ochronę mienia stanowiącego własność TBS oraz prawidłową eksploatację zasobów mieszkaniowych należących do TBS.

2. Postanowienia Regulaminu przyjęto zgodnie ze stanem prawnym dotyczącym najmu lokali mieszkalnych unormowanym w:

- 1) ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny;
- 2) ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 2

Wydanie i zdanie lokalu

1. Przekazanie przez TBS Najemcy lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego początkowego, w którym strony określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń i elementów wyposażenia lokalu.
2. Zdanie przez Najemcę lokalu do TBS następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego końcowego, w którym strony określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń i elementów wyposażenia lokalu w porównaniu do stanu jaki miał miejsce, gdy Najemca przejmował lokal (w protokole zdawczo odbiorczym początkowym). Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń finansowych pomiędzy TBS a Najemcą.

§ 3

Obowiązki TBS

1. TBS jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliwa gazowego, ciepła, energii elektrycznej, instalacji telekomunikacyjnych, w tym domofonu oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków TBS należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w § 3 ust.1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany instalacji wodociągowej (piony i odejścia od pionów do zaworów przy wodomierzach, łącznie z wodomierzami i lokalowymi wymiennikami ciepła typu „logoterm”) zimnej i ciepłej wody oraz odcinków instalacji wody zimnej i ciepłej od liczników /logoterm do poszczególnych zaworów zalicznikowymi lokali;
 - b) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez odcinków łączących urządzenia sanitarne z pionami;
 - c) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z lokalowymi wymiennikami ciepła typu „logoterm”, grzejnikami, zaworami termostatycznymi oraz ciepłomierzami, niebędącymi uszkodzeniami mechanicznymi z winy lokatora;
 - d) napraw i wymiany instalacji elektrycznej w zakresie pionów, odcinków od tablic bezpiecznikowych w mieszkaniach wraz z tymi tablicami, za wyjątkiem wymiany osprzętu i zabezpieczeń;
 - e) napraw i wymiany instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych;
 - f) napraw i wymiany instalacji anteny zbiorczej;
 - g) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji domofonowej, z wyjątkiem mieszkaniowych aparatów domofonowych;
 - h) wymiany pomimo prawidłowej eksploatacji i konserwacji: pieców grzewczych, stolarki okiennej, drzwiowej, okiennic oraz podłóg, paneli podłogowych, posadzek oraz tynków;
 - 4) zapewnienie ciągłej dostawy zimnej wody,
 - 5) zapewnienie ciągłej dostawy ciepłej wody użytkowej o temperaturze mieszczącej się w przedziale 45-55° Celsjusza, nie dotyczy to przypadku awarii instalacji CWU, wężła cieplnego oraz z winy dostawcy energii cieplnej,
 - 6) zapewnienie dostawy ciepła do ogrzania lokali celem zapewnienia temperatury minimum 20° Celsjusza, nie dotyczy to przypadku awarii instalacji CWU, wężła cieplnego oraz z winy dostawcy energii cieplnej,
 - 7) zapewnienia dostawy paliwa gazowego.
3. Odpowiedzialność TBS w zakresie obowiązków określonych w § 3 ust. 2 pkt 4), 5), 6) i 7) ogranicza się do odpowiedzialności, jaką dostawcy ciepła i wody ponoszą w zakresie świadczonych przez siebie usług w stosunku do TBS.
4. TBS może ograniczyć czasowo dostawę mediów wyszczególnionych w § 3 ust. 2 pkt 4), 5), 6) i 7) w następujących przypadkach:
- 1) awarii instalacji;
 - 2) utraty tytułu prawnego do lokalu;
 - 3) zadłużenia z tytułu opłat za wodę.

§ 4 Obowiązki Najemcy

1. Obowiązki TBS wymienione w § 2 ust. 3 nie zwalniają Najemcy z obowiązku naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób wspólnie z nim przebywających w budynku czy w lokalu (np. zalanie sąsiadów spowodowane uszkodzeniem instalacji wodociągowej w obrębie mieszkania, nieprzestrzeganie instrukcji użytkowania, itp.).
2. Najemca jest obowiązany użytkować lokal i pomieszczenia do niego przynależne, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zawartej umowy i utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym określonymi odrębnymi przepisami. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (klatki schodowe, korytarze, wózkownie, suszarnie, strychy, garaże, śmietniki, pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalem itp.) oraz otoczenie budynku, jak również przestrzegać porządku domowego określonego odrębnym regulaminem (Regulamin Porządku Domowego).

3. Najemcę obciąża konserwacja i naprawa:

- 1) podłóg, posadzek, płytek podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien, drzwi, okiennic;
- 3) wbudowanych mebli, **łącznie z ich wymianą**;
- 4) przewodów wodociagowych wody zimnej i ciepłej wewnątrz lokalu mieszkalnego łącznie z ich wymianą po zużyciu technicznym lub w wyniku awarii - do pionu głównego;
- 5) pieców kuchennych elektrycznych i gazowych, grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, wanien, brodzików wraz z kabinami prysznicowymi, mis klozetowych (kompaktowych), baterii, zaworów czerpalnych, wężyków połączeniowych wraz z zaworami oraz innych ewentualnych urządzeń sanitarnych (w których lokal jest wyposażony), **łącznie z ich wymianą**;
- 6) osprzętu instalacji elektrycznej, zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz całej instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, z wyłączeniem wymiany przewodów;
- 7) przewodów kanalizacyjnych odpływowych od urządzeń sanitarnych i kratek ściekowych, usuwanie ich przecieków (łącznie z ich wymianą) w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności (do pionów głównych);
- 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych; instalacji wentylacyjnej poprzez systematyczne czyszczenie kratek wentylacyjnych, anemostatów oraz nawietrzników okiennych. Zabrania się zasłaniania, zatykania lub zaklejania kratek wentylacyjnych ściennych, anemostatów (nawiewnych oraz wywiewnych) oraz nawietrzników okiennych.

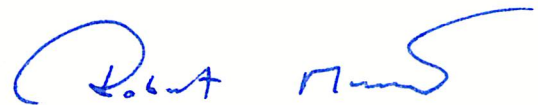
§ 5

Zasady rozliczeń finansowych z Najemcą zwalniającym wynajmowany lokal.

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany do przekazania TBS lokalu w stanie odnowionym i dokonania w nim napraw i wymiany wszystkich zużytych (niesprawnych) urządzeń wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Lokatorowi (protokół zdawczo - odbiorczy początkowy).
 2. W przypadku nieodnowienia lokalu przez Najemcę to jest (pomalowanie ścian, sufitów, wymiana zużytych urządzeń zgodnie z protokołem) TBS zleci wykonanie tych robót firmie a kosztami wynikającymi z faktury za wykonane roboty obciąży Najemcę.
 3. W przypadku braku wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego przez Najemcę wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 5 (obowiązki Najemcy), które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy, ceny tych instalacji, urządzeń i elementów wykończenia lokalu do rozliczenia przyjmowane będą w oparciu o średnie ceny krajowe zawarte w publikacji SEKOCENBUD z ostatniego kwartału wydanego cennika przed opuszczeniem lokalu przez Najemcę.
 4. Jeśli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów wyposażenia technicznego o których mowa w § 4 ust. 3 pkt 5) (obowiązki Najemcy) i zgłosił ich wymianę do TBS, to przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu (protokół zdawczo - odbiorczy początkowy) oraz w dniu jego opróżnienia (zgodnie ze standardem wyposażenia mieszkania w dniu przekazania mieszkania Najemcy). Ceny urządzeń i innych elementów wykończenia lokalu przyjmowane będą w oparciu o średnie ceny krajowe zawarte w SEKOCENBUD z ostatniego kwartału wydanego cennika przed opuszczeniem lokalu przez Najemcę.
 5. Wykonane wymiany urządzeń przez Najemcę określone w §4 ust. 3 bez poinformowania TBS nie podlegają zwrotowi poniesionych kosztów, a amortyzacja (tabela amortyzacji urządzeń i elementów wyposażenia lokali mieszkalnych dostępna jest w TBS) tych
- 

urządzeń i elementów wyposażenia mieszkania będzie liczona od dnia spisania protokołu zdawczo - odbiorczego końcowego.

6. Najemca zobowiązany jest każdorazowo poinformować TBS o fakcie wprowadzenia ulepszeń oraz wymiany instalacji, urządzeń i elementów wyposażenia lokalu określonych w §4 ust. 3, z podaniem przyczyny wymiany w/w urządzeń.
7. TBS każdorazowo musi wyrazić zgodę Najemcy na ulepszenia jakie chce wprowadzić do zajmowanego lokalu mieszkalnego. W tym celu Najemca ma obowiązek napisać pismo do TBS z uzasadnieniem wprowadzenia stosownych ulepszeń. TBS może wyrazić zgodę, z zastrzeżeniem doprowadzenia lokalu mieszkalnego przez Najemcę do stanu pierwotnego, w przypadku zdawania lokalu mieszkalnego przez Najemcę do TBS.
8. Zasady obowiązujące w niniejszym Regulaminie nie mają zastosowania w przypadku, kiedy nowy Najemca (obejmujący lokal) akceptuje stan techniczny przejmowanego lokalu przez opuszczającego Najemcę (opuszczający lokal).
9. W przypadku określonym w ust. 8 obejmujący lokal Najemca jest zobowiązany do podpisania oświadczenia, w którym oświadcza on, że zapoznał się ze stanem technicznym przyjmowanego lokalu mieszkalnego i w przypadku zakończenia umowy najmu zobowiązuje się do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego - opisanego w oświadczeniu.



TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Sp. z o.o.
67-200 Głogów, ul. Piotra Skargi 8
tel. (076) 833-41-18
NIP 693-18-15-084 Reg. 390626869