

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
w budynkach TBS Sp. z o.o. w Głogowie**

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Regulamin ma na celu ochronę mienia stanowiącego własność TBS Sp. z o.o. w Głogowie (dalej zwana TBS), utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki TBS oraz Najemców.
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień mniejszego Regulaminu za wszystkie osoby jego reprezentujące (*członków rodziny, domowników, gości itp.*).
4. Postanowienia Regulaminu przyjęto zgodnie ze stanem prawnym dotyczącym porządku domowego w budynkach TBS unormowanych w:
 - a) ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 j.t. z późn. zm.),
 - b) ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz.93 z późn. zm.),
 - c) innych obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie eksploatacji budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

II. OBOWIĄZKI TBS

1. TBS zobowiązany jest dbać o stan techniczny budynku to jest sprawnym technicznym działaniem instalacji i urządzeń technicznych mieszkań oraz lokalu przynależnego oraz w częściach nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców (*instalacje: wodociągowe, kanalizacyjne, co, gazowe itp.*).
2. Dokonywanie raz w roku przeglądów technicznych i sanitarnych budynków i mieszkań.
3. Dbanie o stan sanitarny i porządkowy budynków i ich otoczenia.
4. Zamiatanie w dni robocze klatek schodowych i korytarzy piwnicznych.
5. Mycie klatek schodowych, okien klatek schodowych, lamperii i innych części komunikacji wspólnej, z częstotliwością dostosowaną do standardów czystości określonych przez TBS.
6. Systematyczne usuwanie śniegu z chodników przydomowych i posypywania ich na wypadek gołoledzi.
7. Usuwanie nieczystości z terenów nieruchomości (*podwórzy, przejść i zieleńców przydomowych*).
8. Zapewnienie w odpowiednich odstępach czasu wywozu nieczystości stałych.
9. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia niezbędne do utrzymania porządku i czystości przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców, jak np. pojemniki do gromadzenia nieczystości, trzepaka itp.
10. Nadzorowanie wykonywania obowiązków przez dozorcę.
11. Wykonywanie innych obowiązków w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających zobowiązujących przepisów bądź zarządzeń właściwych organów.

III. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW

1. Najemca jest zobowiązany utrzymać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją
- 

- części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania tj. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków i wykonywać drobne naprawy i konserwacje lokalu oraz urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami, regulaminami TBS oraz umową najmu.
2. Najemcy są zobowiązani do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, dodatkach mieszkaniowych, przepisów ustawy o ochronie środowiska, przepisów o ochronie przeciwpożarowej, przepisów sanitarnych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej itp.
 3. Koszty napraw szkód wyrządzonych w zajmowanym lokalu oraz urządzeniach przeznaczonych dla ogółu mieszkańców nieruchomości - wynikłe z winy najemcy - obciążają najemcę.
 4. Za spowodowanie zniszczenia elewacji, ścian lub drzwi wejściowych odpowiedzialność materialną, ponoszą pełnoletni sprawcy lub rodzice (opiekunowie) małoletnich sprawców.
 5. Najemca przed sezonem zimowym jest zobowiązany do zabezpieczenia mieszkania i użytkowanych pomieszczeń piwnicznych przed utratą ciepła przez uszczelnianie okien i drzwi.
 6. Najemca zobowiązany jest do udostępniania dla TBS lokalu, w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych, celem przeprowadzenia przeglądów technicznych i niezbędnych napraw.
 7. Najemca zobowiązany jest do udostępniania lokalu dla TBS w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰ w związku z wykonywanymi przez nich czynnościami służbowymi dotyczącymi tego lokalu. TBS, może wykonywać te czynności, tylko w obecności najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nimi zamieszkujących.
 8. O wszelkich uszkodzeniach czy nieprawidłowościach zauważonych na terenie budynku, nieruchomości lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przeciek wody, przepalanie się żarówek, uszkodzenie wyłączników na klatkach schodowych itp.) najemcy powinni niezwłocznie poinformować TBS.
 9. W razie wybuchu pożaru na mieszkańcach ciąży obowiązek postępowania zgodnie z instrukcją p.poż. znajdującą się na klatkach schodowych, w tym przede wszystkim powiadomienie Straży Pożarnej i TBS.
 10. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu, po czym niezwłocznie powiadomić o nieszczelności gazowej pogotowie awaryjne, TBS, pogotowie gazowe.
 11. Z uwagi na możliwość zaistnienia awarii w lokalach w czasie nieobecności najemców oraz konieczności jej niezwłocznego usunięcia oraz w przypadku braku możliwości kontaktu z najemcą, TBS ma prawo do komisyjnego wejścia do lokalu pod nieobecność najemcy, celem usunięcia awarii lub zaistniałego zagrożenia.

IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22⁰⁰ do 6⁰⁰ dnia następnego. W godzinach tych w szczególności należy:
 - a) ściszać odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne;
 - b) zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu, głośnych rozmów;
 - c) nie używać pralek, odkurzaczy oraz innych przedmiotów powodujących hałas;
 - d) zaniechać prowadzenia głośnych prac remontowych tj. wiercenia, kucia, zeszkrobywania starej farby itp. Prace te należy przeprowadzać w godzinach od 6⁰⁰ do 18⁰⁰.
2. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
3. Korzystanie z lokali i pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, piwnic, suszarni, wózkowni) nie powinno zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
4. Zabrania się gromadzenia dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach użytkowych tym celom nie służącym.

5. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych/piwnicach znajdujących się poza lokalem, a także w innych pomieszczeniach wspólnych.
6. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się w miejscu do tego celu przeznaczonym w czasie od godziny 7⁰⁰ do 20⁰⁰, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
7. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wyrzucać do pojemników specjalnie do tego przeznaczonych w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia.
8. W przypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek oprócz wody osoba, która to zrobi, powinna bezwzględnie miejsce zabrudzenia niezwłocznie posprzątać.
9. Zabrania się wyrzucania śmieci z balkonu lub przez okno.
10. Niedopuszczalne jest wykonanie przez najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku najemców (klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i podwórza itp.).
11. Umieszczanie na dachu anten telewizyjnych i radiowych nie jest dozwolone. Instalowanie anten na balkonach lub innych miejscach wymaga uzyskania zgody TBS.
12. W mieszkaniach dozwolone jest posiadanie psów i kotów o ile ilość tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia dla zdrowia i życia najemców, ani zakłócać ich spokoju. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w zieleni nieruchomości oraz bezwzględnie usuwać odchody fizjologiczne po psach, kotach oraz innych zwierzętach. Poza teren lokalu mieszkalnego psy powinny być wyprowadzane w kagańcu i na smyczy.
13. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd domu.
14. Najemcy zobowiązani są do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do ich lokali.
15. Nie jest dopuszczalne umieszczanie przez najemców w miejscach wspólnego użytkowania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i podwórkach żadnych przedmiotów.
16. W piwnicach, komórkach lokatorskich, balkonach i na klatkach schodowych zabrania się:
 - a) przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
 - b) przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się,
 - c) przechowywania materiałów łatwopalnych.
17. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekła na niższe piętra lub na ulicę i nie przedostawała się na elewacje budynku.
18. Szczegółowa odpowiedzialność najemcy za szkody powstałe w wyniku niewłaściwego zabezpieczenia lub wypadnięcia skrzyń na kwiaty, doniczki lub spadnięciem jakiegokolwiek przedmiotu z pomieszczenia lub balkonu jest uregulowana w kodeksie cywilnym, kodeksie wykroczeń oraz kodeksie karnym.
19. Opiekę nad zielenią oraz placami gier i zabaw dla dzieci na terenie nieruchomości sprawują wspólnie TBS i wszyscy mieszkańcy budynków.
20. Parkowanie pojazdów samochodowych i motocyklowych jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, pod warunkiem, że parkujące pojazdy nie utrudniają komunikacji dla pojazdów Straży Pożarnej, karetki pogotowia ratunkowego oraz samochodów firmy zajmującej się wywozem nieczystości z budynku.
21. Suszenie bielizny, odzieży i obuwia na balkonach powinno odbywać się w sposób nie naruszający ogólnie obowiązujących zasad estetyki.
22. Zabroniona jest budowa obiektów stałych lub przenośnych (komórki, garaże tzw. blaszaki itp.) na terenie posesji.
23. Dla utrzymania właściwego stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach i na poddaszu oraz w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO

1. Zabrania się wyrzucania niedopałków i zapatek w miejscach na ten cel nie przeznaczonych.
2. Przy korzystaniu z piwnicy i poddasza najemca jest zobowiązany przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy i na poddaszu materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz palenie papierosów i używanie otwartego ognia.
3. Zabrania się samowolnego włączania i przelączania urządzeń gazowych i grzewczych do przewodów wentylacyjnych.
4. Niedozwolone jest uszkodzanie instalacji odgromowej (piorunochronnej) budynku.
5. Niedozwolone jest bez zgody TBS dokonywanie przeróbek i remontów urządzeń instalacji: gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, RTV, domofonowej oraz zabudowywania skrzynek z rozdzielaczami.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu TBS może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów państwowych lub samorządowych.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem, pozostałymi Regulaminami TBS lub umową najmu stosuje się aktualnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Regulamin Porządku Domowego został zatwierdzony Uchwałą Zarządu Nr 23/2017 z 16.08.2017r. i wchodzi w życie w dniu 16.08.2017r.

Robert Musiel

