

TBS KURZETNIK

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

*Regulamin Porządku Domowego
Osiedla Mieszkaniowego Dębno*



Październik, 2018 r.

Regulamin Porządku Domowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kurzętniku

I Postanowienia ogólne

1. Użyty w regulaminie skrót TBS, Zarząd TBS, Zarząd lub Administracja (albo Administrator) oznacza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku.
2. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są właściciele/partycypanci lokali wchodzących w skład nieruchomości, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy tych lokali, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszystkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.
3. Właściciel/partycypant lokalu odpowiedzialny jest za:
 - zachowanie zarówno domowników, jaki i innych osób korzystających z lokalu,
 - przestrzeganie regulaminu przez najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości,
 - powiadomienie Administratora o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy.
4. Właściciel / partycypant jest zobowiązany powiadomić Administratora o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, w szczególności:
 - o zmianach dotyczących zapisów Umowy o Partycypacji lub Umowy Najmu,
 - o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
 - wskazać adres do korespondencji, telefon kontaktowy i ewentualnie adres internetowy oraz poinformować o każdej jego zmianie. Informacje te należy przekazać niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. Informację tą należy przekazać do biura administratora.
5. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie zawartej między najemcą, a TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku.

II Obowiązki mieszkańców i użytkowników.

1. Mieszkańcy i użytkownicy obowiązani są dbać o budynek i ich otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są dbać o należyłą konserwację lokalu oraz urządzeń technicznych w zakresie ustalonym umową najmu.
3. Mieszkańcy i użytkownicy lokalu obowiązani są do przestrzegania przepisów prawa, przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów i wytycznych dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, urządzeń i wyposażenia oraz niniejszego regulaminu.
4. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu czy zamontowanego wyposażenia jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, TBS ma prawo wezwać

- użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
5. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą) pracownicy Administracji TBS, jeśli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno się odbyć w obecności stosownych służb (policji, straży pożarnej). W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, TBS zabezpiecza znajdujące się w tym lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół.
 6. Mieszkańcy i użytkownicy obowiązani są w ogólnie pojętym interesie mieszkańców zgłaszać Administracji, bądź Zarządcy przypadki uszkodzeń części wspólnej nieruchomości lub naruszanie przepisów wymienionych w punkcie 3 przez inne osoby.
 7. Koszty szkód wyrządzone w urządzeniach części wspólnej nieruchomości jak i na terenie bezpośrednio przyległym – wynikłe z winy mieszkańca lub użytkownika lub osób wspólnie z nimi zamieszkujących i ich gości - obciążają ~~tego najemcę lub~~ właściciela/partycypanta. W przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządcy, właściciel pokrywa jej koszty na pierwsze wezwanie.
 8. Osoby (z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego) zobowiązane do opieki i nadzoru nad małoletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez małoletnich w mieniu TBS.
 9. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach urządzeń części wspólnej nieruchomości, a w szczególności instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz przeciekach dachu, zapchaniu instalacji kanalizacyjnej itp. mieszkańcy i użytkownicy mają obowiązek niezwłocznie informować Administratora lub Zarządcę.
 10. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Administratora udostępnić lokal lub inne wynajmowane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne w celu dokonania napraw, przeglądów lub usunięcia awarii.
 11. Przeprowadzanie remontów lub modyfikacji w lokalach należących do TBS wymaga uzyskania zgody Zarządu.
 12. Osoby dokonujące remontów i napraw w zajmowanym lokalu są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom:
 - pozostali użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich powiadomieni z przynajmniej 3-dniowym wyprzedzeniem,
 - gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywózowi na wysypisko śmieci na koszt osoby przeprowadzającej remont,
 - ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodnokanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Zarządcy.
 13. Mieszkańcy i użytkownicy są obowiązani dbać o czystość powierzchni wspólnych oraz okien i drzwi zewnętrznych zajmowanych lokali.
 14. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.
 15. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu nie wolno rejestrować i prowadzić działalności gospodarczej w lokalach znajdujących się na terenie nieruchomości.

III Przepisy porządkowe

1. W godzinach od 22.00 wieczorem do 6.00 rano obowiązuje cisza nocna.
2. Mieszkańcy i najemcy zobowiązani są przez całą dobę do takiego zachowania na terenie budynku i osiedla, aby nie zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
3. Drzwi wejściowe na klatki schodowe zabezpieczone domofonami powinny być zamknięte. Dla zachowania odpowiednich warunków bezpieczeństwa nie należy również wpuszczać do budynku osób nieznanymi.
4. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do utrzymania ładu i porządku na klatce schodowej, rowerowni-wózkarni, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej. Należy uprzątnąć po sobie wszystkie śmieci, rozlane nieczystości itd. pozostawione w tych pomieszczeniach i na terenie Osiedla.
5. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są we własnym zakresie do utrzymania w należytym stanie wycieraczek przed drzwiami do swoich lokali, w tym ich trzepanie i zmiatanie pod nimi posadzki.
6. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wyrzucać do pojemników do tego celu przeznaczonych w taki sposób, aby nie zanieczyszczać ich otoczenia, części wspólnej nieruchomości oraz posesji.
7. Osoby posiadające klucze do pergoli gospodarczych przeznaczonych do zbiórki śmieci, zobowiązane są do zamykania drzwi do tych pomieszczeń.
8. Wykonywanie przez mieszkańców i użytkowników czynności mogących spowodować uszkodzenie jakichkolwiek elementów części wspólnej nieruchomości nawet, jeśli nie ujawniają się bezpośrednio w trakcie tych czynności (używanie materiałów wybuchowych petardy, sztuczne ognie, odbijanie piłki o ściany budynków, przechowywanie materiałów łatwopalnych, pirotechnicznych, butli gazowych) jest zabronione.
9. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców i użytkowników czynności mogących spowodować zniszczenie części wspólnej nieruchomości jak i terenu przyległego (remonty i mycie pojazdów mechanicznych, wyrzucanie przedmiotów przez okna, wysypywanie odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych).
10. Prowadzenie hodowli zwierząt na terenie nieruchomości jest całkowicie zabronione. Dozwolone jest posiadanie zwierząt domowych w ilości nie wskazującej na prowadzenie hodowli.
11. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
12. Psy powinny być poddane obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliźnie.
13. Psy powinny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu. Zwłaszcza rasy zaliczane do „ras groźnych”.
14. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych jak i terenu przyległego właściciel psa, najemca ma obowiązek natychmiastowego usunięcia nieczystości.
15. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzę odpowiada właściciel zwierzęcia.
16. Parkowanie pojazdów mechanicznych dozwolone jest tylko w miejscach do tego celu przeznaczonych. Ustawienie pojazdów na terenie Osiedla niezgodnie z przepisami i ustalonymi zasadami ruchu tj. w szczególności na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudniać poruszanie się innych pojazdów ~~specjalnych~~ jest zabronione i powodowało będzie odholowanie pojazdu na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza na parking policyjny.

17. Zabrania się przechowywania przedmiotów należących do właścicieli, najemców lub mieszkańców poza lokalami i miejscami wyznaczonymi. W szczególności zastawiania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych powierzchni należących do nieruchomości wspólnej wózkami, skuterami, meblami i rowerami.
18. Zakładanie ogródków i kwietników na terenie Osiedla, sadzenie drzew i krzewów wymaga pisemnej zgody TBS.
19. Doniczki na kwiaty i skrzynki umieszczone na parapetach okien i balkonach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem i umieszczone od strony wewnętrznej balkonu, tak aby podlewanie kwiatów nie powodowało przeciekania wody na niższe piętra lub na chodnik.
20. Przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecający wygląd budynku, dokonywanie zabudowy balkonu, ustawianie i wieszanie szafek oraz wieszanie bielizny (powyżej balustrad na balkonach) jest niedozwolone.
21. Grillowanie poza miejscami wyznaczonymi w szczególności na terenach zielonych i balkonach jest zabronione.
22. Zabrania się wnoszenia na teren nieruchomości i używania butli gazowych zarówno do gotowania, ogrzewania jak i wszelkiej działalności usługowej.
23. Instalowanie i mocowanie żaluzji, suszarek oraz anten na elewacji budynku lub obrzeżach zewnętrznych okien jest zabronione.
24. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach jest zabronione.
25. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone instytucje oraz konserwatorzy, których zatrudnia Zarządca. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie - chyba, że zachowanie rzeczy wymaga bezzwłocznego działania - jest surowo zabronione.
26. W celu zapobieżenia marnotrawstwa energii elektrycznej nie należy pozostawiać zapalonych świateł na klatkach schodowych w piwnicach i miejscach garażowych, jeżeli nie jest ono wyłączane automatycznie. Nie należy również blokować wyłączników oświetlenia, gdyż takie działanie powoduje awarie automatów oświetleniowych i podraża koszty energii.
27. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na instalacjach dla części wspólnych w tym komórek lokatorskich na użytek własny.
28. Spożywanie alkoholu, palenie tytoniu oraz zażywanie innych szkodliwych używek na nieruchomości wspólnej jest surowo zabronione.

IV Komórki lokatorskie i miejsca garażowe, wózkarnia i rowerownia.

1. Obowiązkiem użytkownika komórki / miejsca garażowego, wózkarni/rowerowni jest przestrzeganie przepisów BHP dla tego rodzaju pomieszczeń jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.
2. Zabronione jest schodzenie do piwnicy / garażu podziemnego oraz wózkarni i rowerowni lub przebywanie tam z otwartym ogniem lub zapalonym papierosem.
3. TBS nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników przechowywanych w komórkach, miejscach garażowych oraz wózkarni i rowerowni.
4. Niedozwolone jest użytkowanie w komórkach oraz na częściach wspólnych pomieszczeń piwnicznych i garażowych oraz w wózkarni i rowerowni lodówek, pralek, zamrażarek lub innych urządzeń elektrycznych.

5. Pomieszczenia piwniczne, garażowe, wózkowni i rowerowni należy utrzymywać w należyтым porządku oraz po każdym pobycie w tych pomieszczeniach należy zamykać je na klucz.

V Obowiązkiem Zarządcy jest w szczególności:

1. Dokonywanie kontroli technicznych, gwarancyjnych i okresowych przeglądów budynku oraz urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Utrzymywanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku właścicieli lokali.
3. Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, wody i ogrzewania, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci oraz pobieranie od właścicieli opłat z tego tytułu.
4. Wykonywanie bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej, a w szczególności pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, zimnej i ciepłej wody, ogrzewania itp.
5. Prowadzenie odpowiedniej księgowości tj. pobieranie i windykacja należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszu.

VI Postanowienia końcowe.

1. Przypadki naruszania niniejszego Regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać Administracji lub Zarządowi TBS.
2. W przypadku naruszenia postanowień zawartych w niniejszym Regulaminie Zarząd TBS uprawniony jest do wystąpienia na piśmie do najemcy, właściciela, partycypanta o usunięcie zaistniałych nieprawidłowości.
3. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek swoich zaniedbań lub osób wspólnie zamieszkujących oraz gości.
4. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego regulaminu Zarząd TBS uprawniony jest do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją o ukaranie do właściwych organów, do występowania na drogę postępowania sądowego w celu uzyskania odszkodowania.
5. W przypadku uporczywego naruszania przez właściciela / partycypanta, najemcę lub użytkowników postanowień niniejszego regulaminu Zarząd TBS może wypowiedzieć mu umowę najmu lub partycypacji, na zasadach określonych w przedmiotowych umowach.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali i ich użytkowaniu (Dz. U. nr 80 z 2000r. poz. 903) oraz innych aktualnie obowiązujących aktów prawnych.
7. Niniejszy regulamin zostaje wprowadzony na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku nr 3/10/2018 z dnia 31.10.2018r. oraz Uchwały Zarządu Spółki z dnia 20.08.2019r. i obowiązuje od dnia 01 października 2019r.