

REGULAMIN DOMU MIESZKALNEGO

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Za przestrzeganie postanowień niniejszego "Regulaminu" mieszkańcy budynku ponoszą odpowiedzialność wynikającą z przepisów kodeksu wykroczeń oraz kodeksu karnego niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, wynikającej z przepisów k.c. innych przepisów powszechnie obowiązujących, a także z postanowień niniejszego regulaminu oraz umowy najmu, której każdy z mieszkańców jest stroną.

§ 2.

1. Przez mieszkańca w rozumieniu niniejszego regulaminu należy rozumieć osobę będącą stroną umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz inne osoby uprawnione na podstawie tejże umowy do zamieszkiwania w Domu Mieszkalnym. Każdy z mieszkańców ponosi pełną odpowiedzialność za swoje postępowanie, niezależnie od tego czy jest stroną umowy najmu.
2. Przez lokal w rozumieniu niniejszego regulaminu, należy rozumieć wyodrębnione lokale mieszkalne i użytkowe oraz wyodrębnione pomieszczenia przynależne i wyodrębnione pomieszczenia wspólnego użytku.
3. Przez naprawę, w rozumieniu niniejszego regulaminu, należy rozumieć roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia i wyposażenia wnętrz lokali.
4. Do wnętrza lokalu nie zalicza się zewnętrznej powierzchni drzwi wejściowych, a także powierzchni ścian loggi oraz tych powierzchni zewnętrznych balkonów, które stanowią elementy elewacji budynków.

§ 3.

1. Budynek mieszkalny wraz z urządzeniami technicznymi oraz ich uzbrojeniem i otoczeniem, stanowi własność TBS Partner Sp. z o.o. z siedzibą w Słupcy, w granicach określonych przepisami k.c.
2. Koszty utrzymania domu mieszkalnego są pokrywane z czynszów za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

ROZDZIAŁ II. UTRZYMANIE BUDYNKU MIESZKALNEGO

§ 4.

TBS Partner Sp. z o.o. zajmująca się administracją Domu Mieszkalnego zobowiązana jest do:

1. Przekazywania mieszkańcom, na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, lokali mieszkalnych do używania,
2. Usuwania wad i usterek budowlanych w terminach obustronnie uzgodnionych, jednak nie dłuższych niż jeden miesiąc od zgłoszenia wady, w sposób najmniej uciążliwy dla mieszkańca,
3. Protokolarnego odbioru lokalu, w przypadku opróżnienia i wydania lokalu przez mieszkańca lub inną osobę uprawnioną,
4. Protokół opisany w ust. 1 i 3 określa stan techniczny lokalu, stopień zużycia lokalu, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Wymieniony wyżej protokół stanowi podstawę rozliczeń mieszkańca z TBS Partner Sp. z o.o..

§ 5.

TBS Partner Sp. z o.o. zobowiązany jest do:

1. Dbalości o właściwy stan techniczny, użytkowy i sanitarny budynku mieszkalnego i jego otoczenia,
2. Zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, stanowiących stałe wyposażenie budynku mieszkalnego,
3. Wyposażenia budynku mieszkalnego odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i zapewnienia ich systematycznego opróżniania,
4. Dokonywania niezbędnych remontów i zabiegów konserwacyjnych budynku i jego urządzeń wchodzących w zakres wyposażenia budynku i jego urządzeń wchodzących w zakres wyposażenia budynku wielorodzinnego, z zachowaniem wymaganej sztuki budowlanej oraz kolorystyki,
5. Zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojść do budynku mieszkalnego,
6. Zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych,
7. Oznakowania budynku przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego i budowlanego,

§ 6.

1. Zabrania się zabudowy pionów wodociagowych, gazowych i kanalizacyjnych w sposób uniemożliwiający usunięcie awarii (zabudowa winna być łatwo rozbieralna).
2. W przypadku zabudowania przez mieszkańca instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu, kosztami demontażu obudowy kafelkami, glazurą lub innymi materiałami ochronno-dekoracyjnymi, obciążony zostaje mieszkaniec.
3. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach, znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez mieszkańca we własnym zakresie, bez zgody TBS Partner Sp. z o.o., wyrażonej na piśmie, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego na koszt mieszkańca.

§ 7.

1. Na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalu usytuowanym w domu mieszkalnym lub wskazanie tego lokalu jako siedziby przedsiębiorstwa TBS Partner Sp. z o.o. musi wyrazić zgodę.
2. Prawo dokonywania kontroli prawidłowości użytkowania lokalu mieszkalnego, jego stanu technicznego i użytkowego oraz kontroli meldunkowej osób zamieszkałych w tymże lokalu ma pracownik TBS Partner Sp. z o.o. legitymujący się pisemnym upoważnieniem.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu usytuowanym w domu mieszkalnym lub wskazanie tego lokalu jako siedziby przedsiębiorstwa bez zgody TBS Partner Sp. z o.o. stanowi używanie lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 8.

1. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń lub obejścia domu mieszkalnego oraz uszkodzenia innych urządzeń składających się na infrastrukturę domu mieszkalnego, sprawca powinien niezwłocznie i bez wezwania sprzątnąć zanieczyszczone miejsce, a za usunięcie zanieczyszczeń lub uszkodzeń przez TBS Partner Sp. z o.o., będzie ponosił odpowiedzialność materialną.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
3. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
4. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych śmieci, waty, kości, szmatek, zapalek itp.
5. Śmieci i odpadki należy wnosić w workach do śmietników, zainstalowanych przez TBS Partner Sp. z o.o., przestrzegając selektywnego zbierania odpadów.
6. Za nieprzestrzeganie postanowień określonych w ustępach 2-5 wprowadza się kary pieniężne, którymi obciążany będzie mieszkaniec Domu Mieszkalnego.

§ 9.

Mieszkaniec jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać postanowień niniejszego regulaminu. Mieszkaniec jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku Domu Mieszkalnego.

§ 10.

1. Wszelkie naprawy nie należące do obowiązków TBS Partner Sp. z o.o. obciążają mieszkańców.
2. Szczególnym i podstawowym obowiązkiem mieszkańców jest okresowe odnawianie najmowanych przez nich lokali w Domu Mieszkalnym.

§ 11.

Mieszkańca obciąża w szczególności wymiana, naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz w innych pomieszczeniach wewnątrz lokalu,
2. wbudowanych mebli,
3. trzonów kuchennych, kuchni i przepływowych grzejników wody (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, muszli ustępowych, sedesów, zlewów, zlewozmywaków, umywalk, syfonów, baterii, zaworów czepalnych, osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej, gniazd antenowych i domofonów oraz innych urządzeń wraz z elementami łączącymi te urządzenia z siecią wodno-kanalizacyjną, siecią elektryczną oraz innym rodzajem sieci i przewodów, przechodzących wewnątrz lokalu,
4. przewodów odpływowych i dopływowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz innych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
5. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów, co najmniej raz na cztery lata,
 - malowanie drzwi i okien (w przypadku drzwi i okien drewnianych) oraz urządzeń grzewczych i wodno-kanalizacyjnych, w celu ich zabezpieczenia.

§ 12.

1. Do obowiązków mieszkańca należy także:

- a) naprawa i likwidacja wszelkich szkód powstałych w związku z zabudową przez mieszkańca instalacji wodno-kanalizacyjnej i węzłów sanitarnych oraz innej instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych, wykonaną w ramach ponadnormatywnego wykończenia lokali Domu Mieszkalnego,
 - b) bezzwłoczne zawiadomienie gospodarza domu lub przedstawicieli TBS Partner Sp. z o.o. o uszkodzeniach i awariach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu oraz wewnątrz i zewnątrz budynku Domu Mieszkalnego. Przez bezzwłoczne zawiadomienie o uszkodzeniach i awariach, rozumie się zawiadomienie, dokonane przez mieszkańca lub jego domowników w dniu powstania tych uszkodzeń lub awarii, a wyjątkowo, natychmiast następnego dnia i to tylko wówczas, gdy w dniu awarii lub uszkodzenia Przedstawiciele TBS Partner Sp. z o.o. nie podejmowali zgłoszeń w miejscach i pod numerami telefonów wskazanymi na tablicach informacyjnych zamieszczonych na klatkach schodowych.
2. TBS Partner Sp. z o.o. ma prawo obciążyć mieszkańca kosztami powstałymi w wyniku bezpodstawnego zawiadomienia o uszkodzeniach, awariach lub usterkach.
 3. Mieszkaniec ponosi koszty związane z odczytem liczników i koszty opłaty serwisowej za domofon. Opłaty te nie są wliczone w czynsz najmu a obciążają w całości lokatora.
 4. W przypadku konieczności zwalczania insektów w budynku użytkownicy lokali są zobowiązani do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach na koszt własny, a w pomieszczeniach ogólnego użytku dezynsekcja i deratyzacja będzie przeprowadzona na koszt TBS Partner Sp. z o.o. w terminie ustalonym przez administrację osiedla.
 5. W przypadku zalegania przez mieszkańca z czynszem i innymi obciążającymi go opłatami, TBS Partner Sp. z o.o. nalicza opłatę w kwocie 50,00 zł za każde wezwanie do zapłaty. Opłata ta obciąża mieszkańca.
 6. TBS Partner Sp. z o.o. jest uprawniony na mocy podpisanej z Krajowym Rejestrem Długów umowy, do przekazania danych mieszkańca do Krajowego rejestru Długów w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości z płatnościami z tytułu czynszu najmu i innych opłat obciążających mieszkańca.

§ 13.

1. Mieszkaniec jest obowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych w wyniku jego działania bądź zaniechania lub w wyniku działania bądź zaniechania jego domowników albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność w oparciu o przepisy k.c.
2. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu dotyczy, tak szkód powstałych na zewnątrz, jak i wewnątrz najmowanego przez mieszkańca lokalu w Domu Mieszkalnym.
3. W przypadku, gdy w wyznaczonym przez TBS Partner Sp. z o.o. terminie mieszkaniec nie usunie szkody opisanej w ust. 1, TBS Partner Sp. z o.o. obciąży mieszkańca kosztami usunięcia tej szkody.

§ 14.

1. TBS Partner Sp. z o.o. zobowiązuje się zapewnić mieszkańcowi dostawę energii elektrycznej do zajmowanego przez niego lokalu.
2. Mieszkaniec ponosi koszty odczytu liczników energii elektrycznej.
3. Obowiązek TBS Partner Sp. z o.o. opisany w ust. 1 wygasa w sytuacji, gdy mieszkaniec utraci tytuł prawny do lokalu, w szczególności z chwilą upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu.
4. W przypadku zawarcia przez mieszkańca bezpośrednio z przedsiębiorstwem energetycznym umowy sprzedaży energii mieszkaniec jest zobowiązany solidarnie z przedsiębiorstwem energetycznym pokryć koszty korzystania z urządzeń doprowadzających energię elektryczną, stanowiących własność TBS Partner Sp. z o.o.
5. TBS Partner Sp. z o.o. ma prawo odłączyć od lokalu mieszkalnego dopływ CO, CW, ZW, EE oraz sygnału anteny zbiorczej w sytuacji, gdy mieszkaniec nie opłaca całości czynszu lub wszystkich opłat eksploatacyjnych, pozostając w zwłocie przez okres dłuższy aniżeli 1 miesiąc.
6. W przypadku odłączenia mediów wskazanych w ust. 5 mieszkaniec zobowiązany jest pokryć koszt dokonania odłączenia oraz koszt dokonania ponownego przyłączenia według wykazu przedłożonego przez TBS Partner Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ III. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWOŻAROWE

§ 15.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawory odcinające przy gazomierzu oraz zawiadomić TBS Partner Sp. z o.o. lub pogotowie gazowe.

§ 16.

1. Zabrania się przechowywać w piwnicach budynków i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, cuchnących, jak również używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, zabrania się zastawiania ich meblami, wózkami, rowerami, itp. ze względu m.in. na bezpieczeństwo przeciwpożarowe.
3. W przypadku nieusunięcia sprzętów, urządzeń, mebli itp. przedmiotów z klatek i korytarzy piwnicznych w wyznaczonym terminie, TBS Partner Sp. z o.o. usunie je, bez ponoszenia odpowiedzialności za te przedmioty.

§ 17.

1. Zabronione jest jakiegokolwiek naprawianie i przerabianie instalacji elektrycznej.
O wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej należy zawiadomić TBS Partner Sp. z o.o. lub pogotowie energetyczne.

ROZDZIAŁ IV. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

§ 18.

1. Dokonywanie zmian w elewacji budynku przez zmianę kolorystyki loggi, balkonów i zewnętrznej powierzchni okien, a także samowolne montowanie krat balkonowych, zamurowywanie balkonów i loggi jest niedopuszczalne.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okien winno odbywać się w sposób nie narażający elewacji i nie powodujący zalania lokali położonych na niższych kondygnacjach.

§ 19.

Instalowanie wszelkich szyldów i reklam na terenie i budynku domu mieszkalnego wymaga zgody TBS Partner Sp. z o.o., wyrażonej na piśmie.

§ 20.

Instalowanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych na zewnątrz budynku wymaga zgody TBS Partner Sp. z o.o., wyrażonej na piśmie.

§ 21.

Zabrania się samowolnego dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania.

§ 22.

Osoby korzystające z pralni i suszarni ponoszą koszty jej używania.

§ 23.

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych na terenie Domu Mieszkalnego, a także w jego bezpośrednim otoczeniu obowiązuje zachowanie ciszy nocnej. W przypadku nieprzestrzegania tych postanowień przez innych użytkowników lokali, mieszkańiec powinien niezwłocznie zgłosić zakłócanie spokoju na Policję lub Straż Miejską.
2. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży, może odbywać się w dni powszednie w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Prace uciążliwe, wywołujące nadmierny hałas, wykonywane w lokalach mieszkalnych, np. wiercenie otworów, mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od 10⁰⁰ do 19⁰⁰.
4. Wprowadza się zakaz palenia na klatkach schodowych, w windach, na korytarzach i pozostałych pomieszczeniach gospodarczych budynku Domu Mieszkalnego

§ 24.

1. Trzymanie w lokalach mieszkalnych psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju, nie zanieczyszczają otoczenia, a ich właściciele są w stanie zapewnić im właściwą opiekę i przestrzeganie wymogów sanitarnych. Zabronione jest utrzymywanie poza lokalem mieszkalnym psów i kotów oraz innych zwierząt.
2. Do obowiązków posiadaczy psów należy w szczególności:
 - regularne szczepienie przeciw wściekliznie i innym chorobom zakaźnym
 - natychmiastowe usuwanie wszelkich zanieczyszczeń, spowodowanych przez psa w obrębie i obejściu budynku, (dotyczy to również właścicieli innych zwierząt domowych)
 - wyprowadzanie psa tylko na smyczy i w kagańcu
3. Właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez te zwierzęta.

§ 25.

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Blokowanie przez pojazdy dojazd do klatek schodowych, dojazdów do śmietników, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do budynków pojazdów uprzywilejowanych jest niedopuszczalne.
3. Zabronione jest również zanieczyszczanie smarami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie wszelkich pojazdów w obrębie Domu Mieszkalnego.
4. W przypadku naruszenia postanowień określonych w ustępach 1-3 mieszkańiec Domu Mieszkalnego poniesie koszty usunięcia powstałych niedogodności, zgodnie z przedstawionym przez TBS Partner Sp. z o.o. kosztorysem.

§ 26.

Rodzice i opiekunowie zobowiązani są do zapewnienia należytej opieki dzieciom i młodzieży. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialność ponoszą rodzice i opiekunowie.

§ 27.

1. W razie awarii lub uszkodzenia urządzeń wywołujących szkody lub grożących bezpośrednio powstaniem szkód, mieszkańiec jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia uszkodzeń i awarii. Jeżeli mieszkańiec jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele TBS Partner Sp. z o.o. mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub umocowanej do dysponowania lokalem, przedstawiciele TBS Partner Sp. z o.o. są obowiązani zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia mieszkańca. Z tych czynności sporządza się osobny protokół.
3. Mieszkaniec powinien także udostępnić przedstawicielom TBS Partner Sp. z o.o. lokal w celu dokonania:
 - okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac
 - zastępczego wykonania przez TBS Partner Sp. z o.o. napraw i prac obciążających członka za odrębną odpłatnością.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28.

Ewentualne skargi i wnioski zgłaszane do TBS Partner Sp. z o.o. będą rozpatrywane z całą starannością i załatwiane w terminie 30 dni, od dnia wpływu do TBS Partner Sp. z o.o., o ile nie wymagają one zebrania dodatkowych materiałów lub przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego. W tym ostatnim wypadku, obowiązuje dwumiesięczny termin na udzielenie odpowiedzi na skargę lub wniosek mieszkańca.

§ 29.

Przedstawiciele TBS Partner Sp. z o.o. są dostępni pod adresem: 62-400 Słupca ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 26 oraz następującymi numerami telefonów: 63 2758908, 63 2758901.

§ 30.

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających niniejszego regulaminu, TBS Partner Sp. z o.o. może stosować upomnienia, a w przypadku uporczywego przekraczania postanowień regulaminu, TBS Partner Sp. z o.o. może wypowiedzieć umowę najmu. Ponadto w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Partner TBS Sp. z o.o. może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Kto nie stosując się do treści niniejszego regulaminu wyrządzi Partner TBS Sp. z o.o. szkodę, zobowiązany jest do jej naprawienia. W przypadku nie naprawienia jej, Partner TBS Sp. z o.o. usunie szkodę we własnym zakresie, a winnego obciąży kosztami z możliwością ich dochodzenia na drodze sądowej.

§ 31.

1. Regulamin niniejszy stanowi załącznik umowy najmu i obowiązuje od dnia podpisania tejże umowy do ostatniego dnia faktycznego przebywania mieszkańca w wynajmowanym przez siebie lokalu.
2. Zmiana Regulaminu wymaga podjęcia uchwały przez Zarząd TBS Partner Sp. z o.o.
3. Zmiany regulaminu będą wprowadzane w życie po upływie co najmniej 1 miesiąca od dnia publikacji treści zmienionego Regulaminu.
4. Publikacja tekstu Regulaminu polega na wywieszeniu w siedzibie TBS Partner Sp. z o.o. w miejscu dostępnym dla wszystkich, np. na tablicy ogłoszeń.