

REGULAMIN

porządku domowego i zasad współżycia Najemców lokali w budynkach stanowiących własność Tyskiego TBS Sp. z o.o.

§ 1

- Regulamin obowiązuje wszystkie osoby i podmioty użytkujące lokale i budynki, które wraz z otoczeniem oraz urządzeniami technicznymi, stanowiącymi ich wyposażenie, stanowią własność Tyskiego TBS Sp. z o.o. (dalej Spółka).
- Obowiązkiem wszystkich osób fizycznych i prawnych, użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych (dalej Najemcy), którym Spółka udostępnia swoje nieruchomości i wybudowane na nich obiekty, jest dbanie o właściwe korzystanie z nich, w tym zwłaszcza do przeciwdziałania szkodom i dewastacjom.

§ 2

- Przedstawicielem Spółki na terenie budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego jest wyznaczony przez Spółkę Administrator obiektu.
- Informacja dotycząca danych osobowych Administratora obiektu oraz numeru telefonu kontaktowego z Administratorem jest umieszczana na tablicy ogłoszeń, znajdujące się w budynku.
- O wszelkich awariach, usterkach oraz innych nieprawidłowościach występujących w lokalach mieszkalnych i usługowych, innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania i otoczeniu budynku, Najemcy zobowiązani są do powiadamiania w pierwszej kolejności Administratora obiektu.
- Z uwagi na możliwość zaistnienia awarii w lokalach w czasie nieobecności Najemców, oraz konieczności jej niezwłocznego usunięcia, Najemcy jeżeli przewidują dłuższą nieobecność, winni powiadomić Administratora budynku o osobie uprawnionej do udostępnienia lokalu. W przypadku braku możliwości kontaktu z Najemcą, Administrator ma prawo do komisyjnego wejścia do lokalu, pod nieobecność Najemcy, celem usunięcia awarii lub zaistniałego zagrożenia.

§ 3

- Najemca lokalu mieszkalnego oraz wszystkie pełnoletnie osoby stale w nim zamieszkujące są odpowiedzialne solidarnie w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby użytkujące dany lokal, stale czy czasowo, a także za chwilowo przebywające w nieruchomościach Spółki.
- Najemcy lokali usługowych są odpowiedzialni w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez siebie i wszystkie osoby zatrudnione w danym lokalu.
- Niniejszy regulamin jest integralną częścią umowy najmu. Eventualne konieczne zmiany, będą przekazywane Najemcom bezpośrednio, jak również zamieszczane na tablicy ogłoszeń. Zmiany regulaminu nie powodują konieczności wprowadzania zmian do umowy najmu.

§ 4

- Spółka obowiązana jest do przekazywania Najemcom lokali mieszkalnych i usługowych w stanie odpowiadającym obowiązującym normom techniczno-użytkowym określonym w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych.
- Spółka obowiązana jest zapewnić właściwy stan techniczny budynków, instalacji i urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, dbać o porządek i czystość budynku i jego otoczenia oraz pomieszczeń wspólnych takich jak: klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalem (komórki lokatorskie), strychy, suszarnie, wózkownie itp.
- Spółka zobowiązana jest do odpowiedniego oznakowania budynków, lokali mieszkalnych i innych pomieszczeń, poprzez umieszczenie numerów i odpowiednich opisów oraz tabliczek informacyjnych określających właściciela obiektu.
- Spółka zobowiązana jest ponadto do:
 - zapewnienia Najemcom lokali dogodnego i bezpiecznego dojścia do budynków, szczególnie w warunkach zimowych,
 - zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, piwnic, dojść do przynależnych do lokalu po-

mieszczeń gospodarczych znajdujących się poza lokalem, wózkowni, strychów i suszarni, terenu przy wejściu do budynków oraz numerów budynków,

- zapewnienia wyposażenia budynków w instrukcje p.poż., instrukcję użytkowania dźwigów osobowych oraz informacji o monitorowaniu obiektu,
- zawieszenia na klatkach schodowych tablic informacyjnych zawierających informacje dotyczące Spółki, kontaktowe numery telefonów oraz numery telefonów alarmowych (policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe, pogotowie wodociągowe, gazowe, energetyczne itp.). Tablice służące będą również do zamieszczania przez Spółkę informacji i ogłoszeń dotyczących bezpośrednio Najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 5

Wykonywanie przez Spółkę obowiązków określonych w § 4 nie znosi odpowiedzialności Najemcy za szkodę powstałą w nieruchomościach Spółki z jego winy i osób wspólnie z nim przebywających.

§ 6

- Zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym osób nie objętych umową najmu nie jest możliwe bez uzyskania zgody Spółki.
- Wpuszczanie do budynku osób o nie sprawdzonej tożsamości jest zabronione.

§ 7

Najemcom lokali mieszkalnych zabrania się:

- Dokonywania we własnym zakresie napraw instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalami itp.), za wyjątkiem wymiany zabezpieczeń dotyczących danego lokalu.
- Używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego oraz działaniu urządzeń będących własnością Spółki (np. odbiorniki bram garażowych).
- Instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach gospodarczych znajdujących się poza lokalem bez uzyskania pisemnej zgody Spółki.
- Samowolnej zmiany nastaw głowic zaworów termostatycznych znajdujących się na grzejnikach centralnego ogrzewania.
- Wchodzenia, za wyjątkiem sytuacji awaryjnych zagrażających zdrowiu i życiu, na dachy budynków.
- Pozostawiania zapalonego światła w pomieszczeniach gospodarczych znajdujących się poza lokalami, strychach, suszarniach, wózkowniach i innych pomieszczeniach wspólnych.
- Blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalnikami, patykami, drutami itp.
- Pozostawiania nie zamkniętych drzwi wejściowych zewnętrznych i wewnętrznych do budynków.
- Użytkowania urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych.
- Zaślepienia istniejących otworów wentylacyjnych wywiewnych i nawiewnych, montowania w nich wentylatorów mechanicznych, zaślepienia automatycznych nawiewników zamontowanych w oknach lub ścianach.
- Zabudowywania ażurowych drzwi wejściowych do komórek piwnicznych i pomieszczeń gospodarczych znajdujących się poza lokalami.
- Użytkowania urządzeń dźwigowych niezgodnie z instrukcją eksploatacji, zamieszczoną na tablicy ogłoszeniowej lub w windzie.
- Użytkowania drzwi wejściowych do lokali i innych elementów w mieszkaniach niezgodnie z otrzymanymi wraz z umową najmu instrukcjami o zasadach ich eksploatacji.
- Spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych znajdujących się poza lokalem a także w innych pomieszczeniach wspólnych.

§ 8

- Najemcy obowiązani są do umożliwienia wejścia do zajmowanych lokali a także na teren ogródków

przydomowych w celu dokonania przeglądu technicznego, remontu, usunięcia awarii, odczytów wodomierzy i liczników ciepła itp., upoważnionym przedstawicielom Spółki lub upoważnionym pracownikom innych zakładów działających w imieniu Spółki, legitymującym się identyfikatorem lub pełnomocnictwem. Spółka zobowiązana jest do wywieszenia na tablicach ogłoszeniowych zawiadomienia, informującego o terminach i udzielonych w tym zakresie upoważnieniach.

- W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji Najemcy obowiązani są udostępnić wszystkie zajmowane przez siebie pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalami.

§ 9

- Obsługą instalacji będących częścią wspólną zajmują się wyznaczone instytucje (pogotowia, dozór) oraz konserwatorzy zatrudnieni przez Spółkę. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji i jej naprawianie, jest zabronione, chyba że jest to uzasadnione ratowaniem życia, zdrowia lub mienia i wymaga bezzwłocznego działania.
- W budynkach nie wyposażonych w instalację gazową (brak kominów spalinyowych), jak również posiadających instalację gazu przewodowego, obowiązuje bezwzględny zakaz instalowania i użytkowania urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych.
- W budynkach wyposażonych w instalację wentylacji mechanicznej czy grawitacyjnej, Najemca zobowiązany jest do właściwego użytkowania tej instalacji, w szczególności do:
 - a) nie montowania wentylatorów mechanicznych w otworach wentylacyjnych, znajdujących się w poszczególnych pomieszczeniach lokali mieszkalnych, powodujące zakłócenia w pracy całego systemu wentylacji,
 - b) nie zaślepiania istniejących otworów wentylacyjnych wywiewnych w łazienkach i kuchniach oraz nawiewnych w pokojach,
 - c) nie zabudowywania ażurowych drzwi wejściowych do komórek piwnicznych oraz do pomieszczeń gospodarczych znajdujących się poza lokalem, celem zachowania prawidłowej wentylacji tych pomieszczeń.
- W budynkach, które nie zostały wyposażone w instalacje pozwalające na odbiór telewizji kablowej i satelitarnej, Najemcy za pisemną zgodą Spółki, mogą zainstalować na swój koszt antenę satelitarną (talerz). Zgoda nie będzie wydawana dla montażu anteny, jeżeli miejsce jej zamontowania może stwarzać zagrożenia (nad wejściami, chodnikami i ulicami). Wprowadza się bezwzględny zakaz montowania anten telewizyjnych na dachach i elewacjach budynków.

§ 10

Najemcy lokali usługowych są zobowiązani do przestrzegania ustaleń wymienionych w § 7 - 9 postanowień, stosownie do specyfiki wynajmowanych lokali.

§ 11

Obowiązki Spółki dotyczące zwyczajowego użytkowania pomieszczeń wspólnych oraz otoczenia budynku:

- utrzymanie na bieżąco czystości wejść do budynków, klatek schodowych oraz ciągów komunikacyjnych, obsługujących komórki piwniczne lub pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalem, wraz z ich wyposażeniem (okna, drzwi, lamperie, tablice ogłoszeniowe, grzejniki itp.),
- sprzątanie na bieżąco ciągów pieszo-jezdných, chodników wokół budynków, dojść do klatek schodowych, parkingów, podwórek,
- sprzątanie i okresowa dezynfekcja pojemników na śmieci oraz wewnątrz kontenerów na odpady stałe,
- opróżnianie koszy na śmieci i śmietniczek,
- sprzątanie ogólnodostępnych terenów zielonych, placów zabaw dla dzieci, oraz terenów sportu i rekreacji,

- naprawa i konserwacja płotków ograniczających tereny zielone i ogródki przydomowe od terenów ogólnie dostępnych,
 - pielęgnacja zieleni na zagospodarowanych, ogólnodostępnych terenach wokół budynków,
 - odśnieżanie traktów pieszych, dojść do klatek schodowych, podestów i schodów wejściowych przed klatkami schodowymi, miejsc postojowych w poziomie terenu, ciągów pieszo-jezdnymi, chodników położonych wzdłuż budynków w granicach terenu stanowiącego własność Spółki,
 - likwidacja gołoledzi w miejscach w/w poprzez posypanie piaskiem lub odbicie lodu oraz usuwanie sopli i nawisów śnieżnych,
 - usuwanie skutków awaryjnego zalania piwnic, sprzątanie fekalii oraz dezynfekcja pomieszczeń,
 - wykładanie w piwnicach trutek na zwierzęta,
 - okresowe przeprowadzanie dezynfekcji pomieszczeń wspólnych w budynkach,
 - mycie okien na klatkach schodowych co najmniej dwa razy w roku,
 - smarowanie i oliwienie zawiasów drzwi wejściowych do budynku, piwnic i innych pomieszczeń wspólnych,
 - zapewnienie okresowego wywozu wielkogabarytowych przedmiotów i innych nietypowych odpadów, a o terminach wywozu Spółka winna powiadomić Najemców poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeniowych.
- § 12**
1. Do obowiązków Najemców należy utrzymanie zajmowanych lokali w należytym stanie czystości i higieny.
 2. Wszyscy Najemcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, pomieszczeniach wspólnych, garażach, ogródkach przydomowych oraz na całym terenie wokół budynków.
 3. Na klatkach schodowych nie wolno umieszczać pojemników z kwiatami, jeżeli utrudnia to komunikację lub też stwarza zagrożenie poprzez łatwe wywrócenie lub zalanie. Pojemniki tak usytuowane lub też nie pielęgnowane będą usuwane bez zawiadomienia.
 4. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków papierosów itp.
 5. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowych śmieci, waty, kości, szmat i innych podobnych odpadów powodujących zatkanie instalacji kanalizacyjnej.
 6. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników na śmieci ustawionych w ustalonych miejscach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkę schodową płynów, osoba która spowodowała taką sytuację obowiązana jest do uprzątnięcia.
 7. Zabrania się wrzucania do pojemników na śmieci twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, szkło itp. Przedmioty te oraz bezużyteczne wielkogabarytowe przedmioty użytkowe i meble winny być składane obok pojemników na śmieci, jedynie w terminach podanych przez Spółkę.
 8. Niedopuszczalne jest ze względów bezpieczeństwa p.poż. i BHP pozostawianie przez Najemców na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, strychach, przejściach ewakuacyjnych i innych pomieszczeniach wspólnych przedmiotów (nowych lub używanych) takich jak rowery, meble, wózki dziecięce itp. W przypadku stwierdzenia takich faktów, Spółka wyznaczy termin ich usunięcia poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń. Po upływie wyznaczonego terminu kolidujące przedmioty zostaną wywiezione na wysypisko śmieci, a kosztami zostaną obciążeni Najemcy, którzy sytuację spowodowali.
 9. Najemcy lokali wyposażonych w balkony i tarasy są obowiązani dbać o ich czystość i estetyczny wygląd. W szczególności zabrania się wykorzystywania ich jako spiżarni i magazynu.
 10. Podlewanie kwiatów na balkonach, tarasach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po ścianie, nie niszczyła i nie brudziła elewacji oraz nie zalewała i nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.

działa elewacji oraz nie zalewała i nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.

11. Suszenie bielizny na trawnikach, zielericach, klatkach schodowych jest zabronione.
12. Udostępnianie breloków zbliżeniowych lub kluczy do drzwi wejściowych na klatkę schodową. Zakazane jest również udostępnianie kluczy do wózkowni oraz drzwi wejściowych do korytarzy, z których dostępne są komórki piwniczne i pomieszczenia gospodarcze.

§ 13

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich Najemców jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Najemcy zobowiązani są do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
3. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów, chodników itp. na klatkach schodowych oraz z okien i balkonów.
4. W godzinach 20⁰⁰ do 8⁰⁰, a także w niedziele i święta zabrania się wykonywania jakichkolwiek robót związanych z remontem lokali mieszkalnych i usługowych.
5. Remonty i naprawy należy przeprowadzać tak, by w najmniejszym stopniu utrudniały korzystania z nieruchomości innym Najemcom, bezpośrednio narażonym na negatywne skutki remontów, a także należy uprzedzić o pracach z należytym wyprzedzeniem
 - a) gruz i inne odpady związane z remontem winny być wywiezione. W przypadku nie wywieżenia, Spółka obciąży kosztami wywozu Najemcę,
 - b) ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, dopływu energii elektrycznej, należy bezwzględnie uzgodnić ze Spółką.
6. Urządzanie spotkań powodujących zakłócanie spokoju, dopuszczalne jest jedynie w przypadku uzyskania zgody sąsiadów.

§ 14

Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych (place zabaw dla dzieci, piaskownice, boiska itp.). Opiekunowie winni zapewnić aby dzieci nie bawiły się na klatkach schodowych, korytarzach, obok śmietników i na ulicach a także zapewnić opiekę i nadzór przy korzystaniu przez dzieci z urządzeń znajdujących się na placach zabaw i terenach rekreacyjnych.

§ 15

1. Trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, pod warunkiem że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i życiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju. Właściciele zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych, tj. usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w miejscach służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, inne pomieszczenia wspólne, ulice i place, chodniki, podwórka, itp.).
2. W budynkach mieszkalnych i na terenie posesji zabrania się hodowli jakichkolwiek zwierząt użytkowych.
3. Psy, bez względu na rasę i wielkość, ze względów bezpieczeństwa, należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach a szczególnie w piaskownikach dla dzieci, spuszczenie ich ze smyczy na terenie w pobliżu budynku jest zabronione. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu odpowiada ich właściciel.
4. Osoby posiadające psy i inne zwierzęta obowiązane są stosować się do postanowień odpowiednich przepisów prawnych, a w szczególności:
 - poddawać psy obowiązującym szczeniom ochronnym (obowiązkowe posiadanie aktualnego świadectwa szczepień),
 - zgłoszenie psa do rejestracji oraz zaopatrzenie go w znaczek rejestracyjny,
 - złożenie wniosku o wydanie zezwolenia do właściwego organu gminy, w terminie 30 dni od daty nabycia psa rasy wymienionej w wykazie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych

i Administracji z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne oraz warunków wydawania zezwoleń na utrzymywanie psa takiej rasy, i uzyskać takie wymagane zezwolenie,

- na żądanie przedstawiciela Spółki oraz innych osób do tego uprawnionych właścicieli psa obowiązany jest okazać wydane zezwolenie na utrzymywanie psa rasy wymienionej w w/w Rozporządzeniu.

5. Osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie do przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej u psa. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i Spółkę.

§ 16

1. Pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalami oraz komórki piwniczne służą wyłącznie do przechowywania zapasów na własny użytek. W pomieszczeniach wspólnych ogólnego użytkowania takich jak: wózkownie, suszarnie i strychy, zabrania się przechowywania starych mebli i przedmiotów tworzących bałagan i zagrożenie pożarowe oraz urządzania warsztatów i klubów. Dotyczy to także komórek piwnicznych i pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokalu.
2. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynków oraz na terenach zielonych do tego nie przystosowanych.
3. Parkowanie samochodów i innych pojazdów dopuszczalne jest jedynie w miejscach do tego przeznaczonych wyznaczonych przez Spółkę. O ile takich miejsc nie wyznaczono pojazdy parkować wolno tam gdzie nie utrudnia to komunikacji i akcji p.poż., nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
4. Parkowanie samochodów rurą wydechową w kierunku okien jest niedopuszczalne.
5. Zabrania się jazdy samochodami, motocyklami, motorowerami, rowerami po chodnikach, ciągach pieszych oraz wokół budynków.
6. Zabrania się na terenie będącym własnością Spółki mycia pojazdów, chyba że są miejsca specjalnie do tego przystosowane.

§ 17

1. W razie wybuchu pożaru na Najemcach ciąży obowiązek postępowania zgodnie z instrukcją p.poż., znajdującą się na tablicy ogłoszeniowej, w tym przede wszystkim powiadomienie Straży Pożarnej i Spółki.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w lokalu lub w budynku należy natychmiast zamknąć kurek odcinający przy gazomierzu, po czym niezwłocznie powiadomić Spółkę, a w sytuacji braku możliwości kontaktu z Administratorem obiektu lub Spółką, należy wezwać Pogotowie Gazowe.
3. Szafki reklamowe i szyldy na budynkach i na terenie wokół budynków mogą być instalowane wyłącznie za zgodą Spółki na podstawie odrębnych umów lub uzgodnień.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Spółki.

§ 18

1. W stosunku do Najemców lokali mieszkalnych nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółki będzie podejmował działania przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Nie przestrzeganie przez Najemców lokali usługowych postanowień niniejszego Regulaminu może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu.

Tytuł: **Regulamin** Spółki
Tytuł: **Regulamin** Spółki

43-100 Tychy, ul. Budowlanych 59
tel. 0 32 227-03-70, fax 032 218 00 20
NIP: 646-23-12-81

PREZES ZARZĄDU