

Załącznik do Zarządzenia nr 5/2016  
Prezesa Zarządu KTBS Sp. z o.o. z 7 października 2014  
(uwzględniono zmiany z 1 lipca 2008, 1 grudnia 2010,  
27 kwietnia 2012, 26 maja 2014 i 7 października 2014 i 6 maja 2016)

# Regulamin

porządku domowego w zasobach

Komunalnego Towarzystwa

Budownictwa Społecznego

w Zielonej Górze

(tekst jednolity)

## § 1

### Przepisy ogólne

Regulamin porządku domowego obejmuje obowiązki Wynajmującego i Najemcy, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów w tym zakresie. Postanowienia Regulaminu mają na celu zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, ochronę mienia KTBS Sp. z o.o., zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynku oraz podnoszenie estetyki jego otoczenia. Najemca lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale bądź czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

## § 2

### Obowiązki Wynajmującego

1. Dbałość o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynku i jego otoczenia, a w szczególności pomieszczeń, służących do wspólnego użytku Najemców (klatki schodowe, korytarze piwniczne itp.).
2. Oznaczania budynków znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów podświetlonych numerów porządkowych.
3. Wywieszenie w widocznym miejscu tablic lub gablot z wykazem zawierającym:
  - a) nazwę, adres Wynajmującego;
  - b) numery telefonów Wynajmującego, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego (elektrycznego, gazowego, C.O., C.W., wod-kan itp.)
4. Wyznaczanie miejsc gromadzenia nieczystości stałych, wyposażenie w pojemniki oraz wywożenia ich do miejsc na ten cel przeznaczonych.
5. Wyznaczanie miejsc gospodarczych i placów zabaw dla dzieci poprzez instalowanie trzepaków oraz urządzeń przeznaczonych do zabawy i piaskownic.
6. Zapewnienie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku Najemców, jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości.
7. Zapewnienie sprawnego działania wszelkich instalacji (gł. przewodów – pionów) i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku oraz usuwanie usterek instalacji w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.
8. Zapobieganie uszkodzeniom bądź zniszczeniom pomieszczeń, instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami mrozu, wilgoci itp. oraz dostępem osób postronnych do głównych zaworów gazu, wody, hydroforni, hydrowęzłów, urządzeń burzowych itp.
9. Pielęgnacji terenów zielonych wokół nieruchomości oraz opieki nad placami gier i zabaw dla dzieci.
10. Egzekwowanie przestrzegania przez Najemców Regulaminu porządku domowego.
11. Przekazanie Najemcy lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie zdatnym do użytku i egzekwowanie od niego utrzymania go w takim stanie przez cały okres trwania stosunku najmu w zakresie ustalonym szczególnymi przepisami.
12. Wyegzekwowanie od Najemcy obowiązków ciążących na nim w zakresie odnowienia lokalu i drobnych napraw.
13. Dokonywanie w budynkach napraw, wymiany instalacji oraz elementów części wspólnych budynku.
14. Przejęcie od Najemcy zdanego lokalu oraz rozliczenia go z elementów wyposażenia technicznego i wniesionej kaucji.

## § 3

### Obowiązki Najemcy

1. Użytkowanie lokalu i jego urządzeń zgodnie z przeznaczeniem i zgodnie z umową najmu.
2. Należyta konserwacja zajmowanego przez siebie lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu, wykonywać naprawy lokalu oraz jego urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami, w tym:
  - a) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz napraw i wymiana okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
  - b) wszelkie naprawy okien i drzwi oraz - w razie ich uszkodzeń – wymiana;
  - c) konserwacja, naprawa i wymiana: kuchenek elektrycznych, wanien, mis klozetowych, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
  - d) usuwanie uszkodzeń bądź wymiana zużytych elementów;
  - e) naprawa i wymiana osprzętu zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu bez wymiany przewodów;
  - f) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych;
  - g) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
    - 1) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian, naprawę uszkodzeń tynków;
    - 2) malowanie drzwi i okien drewnianych od strony wewnętrznej i zewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz ogrzewczych w celu skutecznego zabezpieczenia ich przed korozją;
  - h) naprawa oddawczej skrytki pocztowej, przypisanej do lokalu w przypadku, gdy najemca nie jest w stanie wykazać się posiadaniem, co najmniej jednego, sprawnego klucza do niej.
3. Najemca lokalu, poza naprawami wymienionymi w pkt. 2. jest zobowiązany także do niezwłocznego naprawiania szkód powstałych z jego winy.

4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania oznakowania drzwi wejściowych do lokalu numerem porządkowym zgodnym z umową.
5. Najemca lokalu winien stosować się do porządku domowego.
6. Bez zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy czynić zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
7. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów prawa o najmie lokali mieszkalnych, a ponadto do przestrzegania przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej itp.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność i koszty za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach budynku, lokalach innych Najemców (np. zalanie mieszkania itp.) lub częściach wspólnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną, będącą własnością Wynajmującego.
9. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia właściwej jednostki oraz Wynajmującego o awariach, uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków. W przypadku nie powiadomienia właściwej jednostki o awarii urządzeń (np. gazowych lub centralnego ogrzewania) znajdujących się w lokalu, ponosi on całkowitą odpowiedzialność za wyrządzone szkody.
10. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio ustalonych przez Wynajmującego celem przeprowadzenia w lokalu remontów, do których wykonania zobowiązany jest Wynajmujący oraz w celu wykonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, ponadto w celu zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
11. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w godzinach 7.00 – 20.00 w związku z wykonywaniem przez niego czynności służbowych (np. odczyty liczników), dotyczących tego lokalu (Wynajmujący może wykonywać te czynności tylko w obecności Najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkałych).
12. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu, w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
13. Najemca zobowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
14. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać wynajmowanego lokalu w całości lub w części osobom trzecim w podnajem albo do bezpłatnego używania. W sytuacji ujawnienia podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu, Wynajmujący wypowie umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
15. Prowadzenie w mieszkaniach przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych, bez zgody Wynajmującego jest zabronione.
16. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o zamierzonym opuszczeniu lokalu, co najmniej na 2 tygodnie naprzód, celem spisania protokołu ustalającego warunki przekazania lokalu.
17. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany:
  - a) odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw;
  - b) na własny koszt przywrócić stan pierwotny lokalu, jeżeli w czasie trwania umowy najmu dokonał zmian bez zgody Wynajmującego.
18. Pozostawienie lokalu w stanie zmienionym jest możliwe tylko po uzyskaniu pisemnej zgody:
  - a) Wynajmującego;
  - b) oraz następnego Najemcy na przyjęcie lokalu w stanie zmienionym.

#### § 4

##### **Przepisy porządkowe**

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych (klatki schodowe, korytarze, wózkownie, piwnice, drzwi wejściowe, balustrady, okna, grzejniki oraz osprzęt) w taki sposób, aby nie dopuszczać do ich zanieczyszczenia i dewastacji, gdyż zwiększa to koszty eksploatacji i konserwacji budynku, co w konsekwencji powoduje konieczność podwyższania opłat eksploatacyjnych obciążających wszystkich Najemców.
2. Przy korzystaniu z piwnic (garaży, wózkowni) i wszystkich części wspólnych budynku Najemca jest zobowiązany przestrzegać przepisy obowiązujące w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie materiałów wybuchowych, łatwopalnych, palenie papierosów i używanie otwartego ognia oraz przechowywanie zbędnych rzeczy.
3. Najemca nie może przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów.
4. Zabrania się wykonywania w komórkach piwnicznych, korytarzach i wszystkich częściach wspólnych napraw pojazdów oraz innych urządzeń lub przedmiotów, ze szczególnym uwzględnieniem wykorzystywania elektronarzędzi.
5. Nie wolno zanieczyszczać urządzeń technicznych znajdujących się w piwnicach przynależnych do lokali (np. wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.). Dostęp do tych urządzeń powinien być umożliwiony osobie upoważnionej przez Wynajmującego oraz pracownikom przedsiębiorstw (zakładów) wodociągowych, gazowych itp.
6. Celem zapobiegania marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach i wózkowniach oraz na korytarzach zapalonych świateł. Ponadto nie wolno blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych, co mogłoby powodować awarie automatów oraz straty energii elektrycznej w konsekwencji obciążających wszystkich Najemców.

7. Okna i drzwi wejściowe do budynku oraz piwnic należy zamykać, zwłaszcza w okresie zimowym, co zabezpiecza ciągi komunikacyjne przed wychładzaniem, powodującym nadmierne i niepotrzebne dodatkowe kosztowne ogrzewanie, w konsekwencji obciążające wszystkich Najemców.
8. Do obowiązków Najemcy należy utrzymanie pomieszczeń przynależnych w stanie czystości i higieny. Zabrania się gromadzenia w pomieszczeniach wszelkiego rodzaju odpadów, makulatury i śmieci.
9. Wszyscy użytkownicy budynku mają obowiązek zachować czystość w klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, garażach, zespołach wejściowych, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku.
10. Nie wolno wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
11. Do miski ustępowej nie wolno wrzucać odpadów stałych (np. śmieci, kości, szmat itp.). W razie zapchania odpływu i innych rur, użytkownicy zostaną obciążeni kosztami ich udrożnienia oraz wynikłymi z ich zapchania.
12. Odpadki pochodzące z gospodarstw domowych należy gromadzić w pojemnikach specjalnie do tego celu przeznaczonych w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia. O ile na terenie danej nieruchomości znajdują się specjalne pojemniki przeznaczone na odpadki użytkowe – odpadki te należy wrzucać do tych pojemników, zgodnie z ich przeznaczeniem.
13. W przypadku rozsypania wrzucanych odpadów lub rozlania na klatce schodowej i korytarzach płynów – należy je natychmiast usunąć.
14. Zabrania się wrzucania do pojemników na odpady komunalne (kolor zielony) wszelkiego rodzaju odpadów budowlanych i przemysłowych. Odpady te powinny być usunięte we własnym zakresie przez Najemcę.
15. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od 22.00 do 6.00. W godzinach tych w szczególności należy zdecydowanie ściszyć sprzęt RTV, zaprzestać używania głośnego sprzętu AGD oraz zaniechać głośnych gier i zabaw.
16. Niedopuszczalne jest rażące i uporczywe zakłócanie spokoju w czasie całej doby krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem, w tym m.in. zbyt głośne i częste odtwarzanie dźwięków z urządzeń RTV, trzymanie w domu lub na balkonie ujadającego psa, długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych w bezpośredniej bliskości okien oraz garażach, jeżdżenie w pobliżu budynków hałaśliwymi pojazdami itp.
17. W godz. od 20.00 do 8.00 nie wykonywać głośnych i uciążliwych prac (np. wiercenia) i gry na instrumentach muzycznych. Niedopuszczalne jest prowadzenie głośnych prac w niedziele i święta.
18. Trzepanie dywanów, odzieży, pościeli itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00.
19. Wykonywanie przez Najemców czynności mogących spowodować uszkodzenie lub zabrudzenie podłogi albo posadzki na klatkach schodowych jest niedopuszczalne.
20. Nie dopuszczalne jest wykonywanie przez Najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, podwórce itp.), np. przez czyszczenie obuwia i trzepanie odzieży, wystawianie różnych przedmiotów oraz nietypowych wycieraczek obuwia.
21. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli itp. w oknach i na balkonach.
22. Zabrania się instalowania na dachu, a na innych elementach budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego, wszelkiego rodzaju anten i urządzeń (np. rolet zewnętrznych, klimatyzatorów). Naruszenie tego warunku przez Najemcę uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu oraz obciąża Najemcę kosztami naprawy uszkodzonych elementów budynku w tym elewacji.
23. Prowadzenie hodowli zwierząt w lokalu mieszkalnym i pomieszczeniach przynależnych oraz otoczeniu budynku jest niedozwolone.
24. Właściciel psa zobowiązany jest do jego zarejestrowania w administracji Wynajmującego, zaopatrzenie go w otrzymany znaczek identyfikacyjny oraz uiszczania w określonym czasie i wysokości podatku od posiadania psa.
25. Zobowiązuje się właściciele lub opiekunów psów do skutecznego reagowania w sytuacjach powodujących zakłócanie spokoju, porządku publicznego lub spoczynku nocnego wywołanego zwłaszcza wyciem lub szczekaniem psa.
26. Zabrania się wprowadzania psów i kotów na tereny gier i zabaw dziecięcych, a zwłaszcza do piaskownic.
27. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku (klatka schodowa, piwnica) i terenów przyległych przez psy koty lub inne zwierzęta, właściciele lub opiekunowie tych zwierząt zobowiązani są do natychmiastowego uprzątnięcia nieczystości. Poza lokalem psy winny być wyprowadzane na smyczy, a także w kagańcu.
28. Zabrania się przechowywania na balkonach (tarasach i itp.) przedmiotów szpecących wygląd domu.
29. Najemca zobowiązany jest do usuwania śmieci z pomieszczeń przynależnych do jego lokalu, a zimą śniegu i lodu z balkonu.
30. Nie jest dopuszczalne umieszczanie przez Najemców w miejscach wspólnego użytkowania (np. wejściach, klatkach schodowych, podwórzach itp.) żadnych przedmiotów.
31. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez właściciela nieruchomości i pod warunkiem, że parkowanie tych pojazdów nie utrudnia komunikacji lub nie zagraża bezpieczeństwu oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców.
32. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na parapetach okien i na balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno się odbywać w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra.
33. Dzierżawcy i użytkownicy ogrodów przydomowych zobowiązani są utrzymywać je w należytym stanie:
  - a) uprawiać je prawidłowo, zgodnie z umową z właścicielem;
  - b) na drzewach i krzewach dokonywać zabiegów agrotechnicznych (przycinanie, opryskiwanie itp.);

- c) likwidować chwasty i szkodniki;
  - d) wywozić gałęzie i odpady.
34. Za straty wynikłe z czynów popełnionych przez dzieci, Wynajmujący będzie dochodzić odszkodowania od rodziców lub opiekunów. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Zabawa dzieci obok śmietników, na trzepakach, w korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych i innych miejscach do tego nieprzeznaczonych jest zabroniona. Zabrania się gry w piłkę w miejscach do tego nieprzeznaczonych, np. na trawnikach.
  35. Zabrania się korzystania z grilla, różna itp. na całym terenie KTBS (w tym m.in. na balkonach, loggiach i tarasach).
  36. Zabrania się parkowania wszelkich pojazdów wyposażonych w silnik w miejscach innych niż wyznaczone.

#### § 5

##### **Postanowienia końcowe**

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych i zameldowania się przed upływem czwartej doby, licząc od dnia przybycia. Zameldowanie w lokalach osób nie wymienionych w umowie najmu lokalu jest możliwe pod warunkiem uzyskania zgody Wynajmującego.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków należy do kompetencji Prezesa Zarządu KTBS.
3. Winni wykroczeń przeciw postanowieniom niniejszego regulaminu pociągnięci będą do odpowiedzialności w trybie karno – administracyjnym, zgodnie z przepisami prawa.
4. W stosunku do Najemców, uporczywie lub rażąco nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Wynajmującemu przysługuje prawo jednostronnego wypowiedzenia umowy najmu.
5. Regulamin wchodzi w życie w 2 tygodnie od dnia opublikowania go na tablicach lub w gablotach, o których mowa w § 2 pkt 3.

*Zielona Góra, 8 listopada 2006*