

**Regulamin porządku domowego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.**

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 255 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836, z późn. zm.)

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady:
 - a) użytkowania lokali i budynków mieszkalnych wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia,
 - c) zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Obowiązek przestrzegania postanowień Regulaminu dotyczy w równym stopniu wszystkich najemców oraz osób stale z nimi zamieszkujących, a także innych osób korzystających z lokali i budynków lub w nich przebywających.
3. Najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące w lokalu oraz przebywające w budynku i jego otoczeniu na jego zaproszenie lub za jego zgodą (Mieszkańcy).

4. Za wszelkie uszkodzenia lub zniszczenia w majątku Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa - Północ Sp. z o.o. (TBS) odpowiedzialność materialną ponoszą pełnoletni sprawcy, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Osoby zobowiązane do opieki i nadzoru nad małoletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez małoletnich w majątku TBS.
6. W sprawach dotyczących porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, pracownicy TBS mają prawo wydawania Mieszkańcom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu, a Mieszkańcy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.
7. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, TBS ma prawo wezwać najemcę do doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z umową najmu, wyznaczając na to stosowny termin.
8. Najemca lub osoba stale z nim zamieszkująca w lokalu, jest zobowiązany na żądanie TBS udostępnić lokal, komórkę lokatorską lub inne wynajmowane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu.

Obowiązki TBS w zakresie utrzymania zasobów lokalowych w należyтым stanie techniczno-sanitarnym

§ 2

TBS zobowiązany jest zapewnić Mieszkańcom bezpieczeństwo, czystość wewnątrz budynku i w jego otoczeniu poprzez:

- a) utrzymanie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia;
- b) oświetlenie budynku, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku;
- c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym dojeżdż do budynku (chodników, schodów, podjazdów itp.);
- d) utrzymywanie porządku w altanach śmietnikowych;
- e) umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej tablicy informacyjnej z adresami lub telefonami służb miejskich, telefonami alarmowymi oraz telefonami do służb techniczno - serwisowych;
- f) umieszczenie na tablicy informacyjnej instrukcji postępowania dla budynków mieszkalnych na wypadek pożaru;
- g) dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku (suszarnie, wózkownie) oraz pomieszczeń technicznych (węzły ciepłne, kotłownie, wentylatornie);

- h) utrzymanie czystości chodników, terenów przyległych do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, garaże wielostanowiskowe, itp.);
- i) pielęgnację terenów zielonych oraz konserwację i naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, kosze uliczne, place zabaw);
- j) usuwanie z chodników zarządzanych przez TBS śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku;
- k) oznaczenie budynku i innych obiektów poprzez umieszczenie odpowiednich tablic informacyjnych lub numerów określających czyją własność stanowią te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.

Obowiązki Mieszkańców

§ 3

1. Mieszkańcy zobowiązani są do użytkowania lokali, komórek lokatorskich, pomieszczeń użytkowanych wspólnie oraz instalacji i urządzeń technicznych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz chronienia ich przed dewastacją.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń użytkowanych wspólnie w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.
3. Mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, zgłaszać te przypadki na Policję lub do Straży Miejskiej oraz do TBS.

§ 4

Niezależnie od innych obowiązków przewidzianych w Regulaminie, Mieszkańcy są zobowiązani:

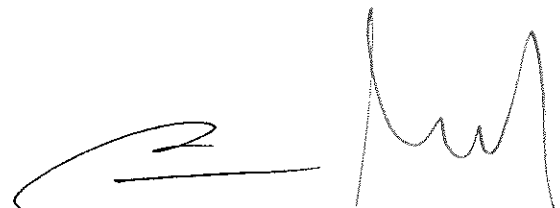
- a) utrzymywać lokal we właściwym stanie sanitarno - higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, balkonów, loggii;
- b) wnosić śmieci i odpady do śmietników i pojemników usytuowanych w wyznaczonych miejscach; w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, Mieszkaniec zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony obszar;
- c) powiadamiać TBS o pojawieniu się gryzoni, szerszeni, os i innych insektów w piwnicach lub klatkach schodowych;
- d) przestrzegać porządku i czystości na klatkach schodowych, piwnicach, trawnikach i chodnikach;

- e) utrzymywać w czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), usuwać śmieci i zanieczyszczenia gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu;
- f) umożliwiać wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez TBS, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych;
- g) zamykać drzwi wejściowe na klatki schodowe zabezpieczone domofonami oraz wystrzegać się wpuszczania nieznanych osób;

§ 5

Zabrania się:

- a) przechowywania przedmiotów na balkonach i loggiach oszpecających wygląd budynku;
- b) ustawiania i wieszania szafek oraz wywieszania bielizny powyżej balustrad na loggiach i balkonach;
- c) przechowywania wiader i toreb ze śmieciami na korytarzach i klatkach schodowych;
- d) wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów przez okna, z balkonów, loggii i tarasów, a także trzepania dywanów, chodników, pościeli, worków od odkurzaczy itp. z okien, na balkonach, loggiach, tarasach i klatkach schodowych;
- e) wyrzucania gruzu i innych odpadów powstałych podczas remontu do pojemników na śmieci bytowe lub pojemników do segregacji odpadów;
- f) wyrzucania odpadów bytowych lub o dużej objętości do koszy ulicznych ustawionych w otoczeniu budynków;
- g) przechowywania w mieszkaniach, komórkach lokatorskich, na balkonach, loggiach, piwnicach oraz pomieszczeniach użytkowych materiałów łatwopalnych lub wybuchowych, albo gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów, ptaków;
- h) wrzucania przedmiotów do muszli klozetowych mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych;
- i) grillowania na terenach zielonych, tarasach, balkonach lub loggiach;
- j) urządzania spotkań towarzyskich na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach;
- k) spożywania alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, w komórkach lokatorskich oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania;
- l) ustawiania przedmiotów takich jak rowery, meble, itp. na klatkach schodowych i korytarzach;



- m) hodowania, przechowywania i dokarmiania zwierząt w piwnicach, na balkonach i loggiach, w szczególności dokarmiania gołębi na balkonach, loggiach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach jak i na klatkach schodowych);
- n) samowolnego wchodzenie na dach lub wyrzucania na dach różnych przedmiotów;
- o) składowania mebli i innych przedmiotów w suszarniach, korytarzach piwnicznych lub na korytarzach klatek schodowych;
- p) wykonywania czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. klatek schodowych, suszarni, piwnic), a także terenów zielonych;
- q) naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach); w przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić TBS;
- r) samowolnego montowania urządzeń nadawczo – odbiorczych i używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego lub telewizyjnego;
- s) regulowania urządzeń i przestawiania zaworów termostatycznych przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku;
- t) demontowania zaworów termostatycznych i grzejników;
- u) podłączania się do urządzeń zbiorczych: wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telewizji kablowej i sieci komputerowych oraz pochłaniaczy kuchennych do kratki wentylacyjnych;
- v) wykonywania zmian w elewacji zewnętrznej budynku, w tym instalowania jakichkolwiek urządzeń (np. anteny, klimatyzatory, daszki, reklamy, kraty, rolety zewnętrzne i in.) oraz zabudowy balkonów, loggii i tarasów na części nieruchomości wspólnej;
- w) przerabiania instalacji (w szczególności: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania) oraz wykonywanie prac budowlanych bez pisemnej zgody TBS i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.

§ 6

1. W przypadku dostarczania do lokalu mebli, materiałów lub innych przedmiotów, Mieszkańcy zobowiązani są do zwrócenia uwagi na to, aby pojazd dostawczy nie uszkodził chodników i zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej itp. Bezzwłocznie po dostawie należy oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego pod rygorem obciążenia stosownymi kosztami przez TBS.



2. Postawienie kontenera do odbioru (wywozu) przedmiotów zbędnych i o dużych gabarytach (np. zużyte meble, sprzęt, odpady z działalności gospodarczej) jest dopuszczalne tylko w miejscu wskazanym przez TBS.

§ 7

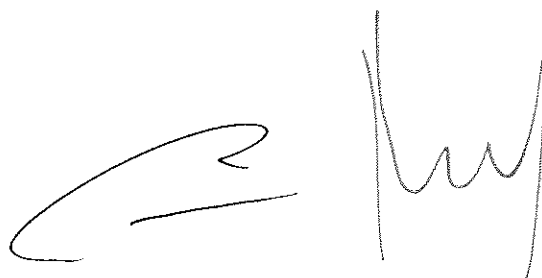
1. Parkowanie samochodów jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych przez TBS. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, oznaczonych przejściach, trawnikach, placach zabaw i drogach ewakuacyjnych.
2. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść i podjazdów do klatek schodowych, altan śmietnikowych, wyjazdów i wjazdów do garaży.
3. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami i olejami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie pojazdów na terenie TBS.
4. Zabrania się jazdy po ciągach pieszych i chodnikach samochodami, motocyklami, skuterami, motorowerami itp.
5. Niedopuszczalne jest parkowanie samochodów ciężarowych, autobusów oraz przyczep osobowo-towarowych na miejscach postojowych na terenie TBS.

§ 8

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, klatkach schodowych i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku, korytarze, okna i drzwi mieszkań położonych niżej nie były zalewane wodą.
2. Zabrania się umieszczania skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggii oraz na zewnętrznych parapetach okien.

§ 9

1. Osoby posiadające psa powinny wyprowadzać go na smyczy i w kagańcu.
2. Osoba wyprowadzająca zwierzę (psa, kota lub inne) zobowiązana jest usuwać odchody i inne zabrudzenia pozostawione przez nie w budynku, na chodnikach, placach zabaw i na trawnikach.
3. Właściciele zwierząt zobowiązani są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez nie zarówno w budynku jak i na terenie TBS.
4. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i porządkowych oraz niezakłócania przez te zwierzęta spokoju innym mieszkańcom.



§ 10

1. W godzinach 22:00 – 6:00 obowiązuje w budynkach i na terenie osiedla cisza nocna
2. W przypadku konieczności dokonania remontu lokalu należy uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robot, co najmniej na tydzień przed ich rozpoczęciem.
3. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się od poniedziałku do soboty, w godzinach od 8:00 do 19:00.
4. Mieszkańcy zobowiązani są przez całą dobę do takiego zachowania na terenie budynku i osiedla, aby nie zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
5. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowywanie się dzieci.

§ 11

1. Obowiązkiem użytkownika komórki lokatorskiej, garażu i miejsca postojowego jest przestrzeganie przepisów bhp dla tego rodzaju pomieszczeń, jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.
2. Użytkownik powinien dbać o porządek w obrębie swojej komórki lokatorskiej i miejsca postojowego w garażu podziemnym.

§ 12

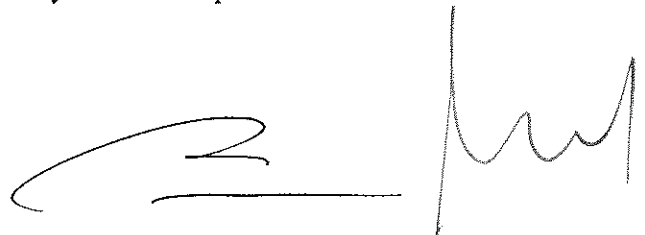
Naklejanie, wywieszanie lub rozplakatowywanie ogłoszeń, reklam, informacji, szyldów itp. możliwe jest w miejscach do tego przeznaczonych, tylko za uprzednią zgodą TBS.

§ 13

1. Mieszkańcy zobowiązani są niezwłocznie powiadamiać TBS o uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku lub osiedla, a także o wadliwie funkcjonujących instalacjach i urządzeniach.
2. Mieszkańcy zobowiązani są także niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby alarmowe i techniczne o przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie osiedla. Numery telefonów alarmowych i technicznych podane są na tablicy informacyjnej wywieszanej na klatce schodowej.

§ 14

1. Na placu zabaw zabronione jest palenie papierosów, spożywanie alkoholu, grillowanie, odpalanie materiałów pirotechnicznych, itp., które mogą spowodować zanieczyszczenie terenu lub uszkodzenie wyposażenia.
2. Zabronione jest wprowadzanie zwierząt domowych na teren placu zabaw.



§ 15

1. Mieszkańcy zobowiązani są dbać o oszczędne zużycie energii elektrycznej poprzez wyłączenia światła w piwnicach, suszarniach itp., a także w ciągu dnia na klatkach schodowych, jeżeli nie jest ono wyłączane automatycznie.
2. Wszystkie osoby wchodzące i wychodzące z budynku winny zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej oraz okna na klatkach schodowych, w przypadku zauważenia ich otwarcia.

Postanowienia końcowe

§ 16

1. W przypadku naruszenia przez najemcę lub osoby stale z nim zamieszkujące postanowień zawartych w Regulaminie, TBS uprawniony jest do pisemnego wystąpienia do najemcy, wzywającego do natychmiastowego zaprzestania stwierdzonych naruszeń.
2. W przypadku uporczywego naruszania przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące postanowień niniejszego Regulaminu, TBS może wypowiedzieć mu umowę najmu, na zasadach określonych obowiązującymi przepisami. TBS uprawniony jest także do kierowania odpowiednich wniosków o interwencję lub o ukaranie do właściwych organów.

Przedstawiciel Zarządu
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.
Tomasz Kostecki

