

Regulamin porządku domowego Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku

I.PRZEPISY OGÓLNE

§1.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia mieszkańców i spółki, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, i najemców lokali.
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby z nim zamieszkujące oraz gości.

II.PRZEISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

A.OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI

§ 2.

Administracja obowiązana jest do:

1. protokolarnego przekazywania członkom mieszkań do użytku i ich odbiorów w przypadku zwalniania przez najemców,
2. wyegzekwowania od wykonawców usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonania robót /dotyczy całości robót w okresie gwarancyjnym budynku/.
3. dokonywania napraw leżących po stronie spółki określonych w umowie najmu w zakresie napraw wewnątrz lokali.
4. dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie,
5. zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do budynków i mieszkań,
6. zapewnienia wyposażenia budynków w odpowiednie zbiorniki na nieczystości, jak też utrzymania w należytym stanie pomieszczeń na pojemniki z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
7. zabezpieczenia dostawy poszczególnych mediów komunalnych oraz interweniowania we właściwych organach i przedsiębiorstwach będących ich dostawcami, w przypadkach zaistnienia przerw w dostawach wody energii elektrycznej, sygnału telewizyjnego oraz czynnika ciepłego,
8. przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku jak : suszarnie, korytarze piwniczne, rozdzielacze, klatki schodowe, piony wentylacyjne, altany śmietnikowe itp.
9. przekazania użytkownikom każdego lokalu mieszkalnego z nieruchomości wspólnej dla ich potrzeb własnych jednego pomieszczenia gospodarczego/piwnicznego/ .

§ 3.

Administracja budynku jest zobowiązana do dokonywania przeglądów okresowych budynków i poszczególnych jego elementów / instalacji/ oraz kontroli ich stanu technicznego stosownie do obowiązujących przepisów w zakresie użytkowania obiektów budowlanych i instalacji.

B.OBOWIĄZKI NAJEMCÓW

§ 4.

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółki i spełnienia wymogów określonych przepisami prawa budowlanego.

2. Wszystkie osoby zamieszkujące lokal powinny mieć dopełniony obowiązek zameldowania, a ponadto wszelkie informacje o zmianie osób zamieszkujących podlegają obowiązkowi zgłoszenia do administracji.

3. W przypadku ujawnienia faktu zamieszkiwania osób bez zgłoszenia o którym mowa w pkt.2 Towarzystwo ma prawo do obciążenia opłatami zależnymi od liczby osób obowiązującymi mieszkańców za okres trwania takiego stanu rzeczy wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami poniesionymi na potwierdzenie powyższego faktu.

§ 5.

1. Najemcy są obowiązani dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń / pomieszczenia gospodarcze, piwnice/ oraz dokonywania napraw wewnątrz lokalu, wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkań w zakresie ustalonym przez Zarząd Spółki.

2. W razie nie dokonania niezbędnych drobnych napraw leżących po stronie użytkownika, spółka po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt. Powyższe dotyczy zwłaszcza sytuacji, gdy jest zagrożone mienie spółki i osób trzecich lub wykonanie tych napraw jest związane z uzyskaniem pozytywnego protokołu sprawności wymaganego przepisami prawa.

3. Najemcy mieszkań są odpowiedzialni za szkody wyrządzone w mieniu spółki i majątku wspólnym wywołane działaniem własnym, współmieszkańców i swoich gości.

§ 6.

1. Najemca obowiązany jest do odnawiania lokali przynajmniej co 4-5 lat. Odnowienie to polega na:

- a. malowaniu sufitów, malowaniu /tapetowaniu/ ścian mieszkania wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku, reperacją pęknięć złączy itp.
- b. malowaniu olejnym drzwi i okien bez strony elewacyjnej
- c. rur i urządzeń wymagających okresowej konserwacji farbą olejną.

2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępnienia lokali, przeprowadzenia i pokrycia kosztów dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji w lokalach mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych w przypadku wystąpienia potrzeby kompleksowej realizacji takiej czynności w obrębie pionu, klatki schodowej lub budynku.

§ 7.

1. Na okres zimy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz zamknięcie okienek piwnicznych.

2. Użytkownicy mieszkań są zobowiązani do zapewnienia należytej wilgotności mieszkań. Powyższe dotyczy zwłaszcza mieszkań o szczelnej stolارce okiennej i polega na zapewnieniu odpowiedniej ilości nawiewanego powietrza dostosowanej do intensywności sposobu użytkowania lokalu. Powyższe jest obciążone odpowiedzialnością za skutki powstania niekorzystnych zjawisk mikologicznych w zamieszkiwanym lokalu.

3. Zabrania się nadmiernego wychładzania pomieszczeń mieszkalnych. Z uwagi na brak pełnej izolacji termicznej pomiędzy lokalami temperatura nie powinna być niższa od 16° C. Niedotrzymanie powyższych wymagań upoważnia spółka do następujących działań:

- blokady zaworów termostatycznych na odpowiednie wartości zapotrzebowania ciepła
- wprowadzenia odpowiedniej korekty do rozliczenia kosztów zużycia ciepła na korzyść mieszkań przyległych

§ 8.

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalu -mimo braku odpowiedzialności za ich naprawę, należy niezwłocznie zawiadomić administrację spółki, w przeciwnym razie najemca mieszkania może być pociągnięty do odpowiedzialności za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu, mieniu spółki lub w mieniu osób trzecich wskutek awarii instalacji lub urządzeń.

2. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia administracji spółki zajmowanego lokalu lub innych przydzielonych pomieszczeń w celu wykonania niezbędnych napraw, kontroli i sprawdzenia urządzeń i instalacji, odczytu urządzeń pomiarowych i oceny stanu technicznego.

3. W przypadku nie udostępnienia lokalu do dokonania niezbędnych prób i sprawdzeń pomimo prób ustalenia dodatkowego terminu i wysłanego monitu administracja ma prawo:

- ustalić termin dostarczenia pozytywnego protokołu przeglądu/sprawdzenia/ wymaganego przepisami prawa przez użytkownika, dokonanego na jego koszt
- wystąpić do Zarządu Spółki o wszczęcie procedury mającej na celu pozbawienie tytułu prawnego do lokalu

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki domu i otoczenia.

§ 9.

1. Wszyscy mieszkańcy winni wykazać się dbałością o czystość na klatkach schodowych i korytarzach piwnic, strychach oraz na terenie wokół budynku. Klatki schodowe winny być przez mieszkańców okresowo sprzątane, w terminach uzgodnionych z sąsiadami lub ustalonych przez administrację. Niewykonywanie powyższego zobowiązania po bezskutecznym upomnieniu,

upoważnia administrację do zlecenia powyższych czynności i ujęciem w/w czynności w kalkulacji czynszu. Nie usunięcie poważniejszych zanieczyszczeń przez winnych ich powstania spowoduje zlecenie w/w pracy specjalistycznej firmie i obciążenia winnych.

2. Zabrania się palenia tytoniu, spożywania alkoholu w klatkach schodowych i piwnicach, gromadzenia odpadków, materiałów, sprzętu, itp.

3. Do kanalizacji nie wolno odprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ. W razie zapchania rur użytkownicy mieszkań z których stwierdzono pochodzenie tych zanieczyszczeń zostaną obciążeni kosztami oczyszczania i wynikłych strat.

4. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników na nieczystości. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć takie zanieczyszczenie.

5. Odpady grube-gruz budowlany, sprzęty wielkogabarytowe itp. nie mogą być składowane w śmietnikach. Wywóz powyższych odpadów następuje na koszt właściciela odpadów.

6. Mieszkańcy są zobowiązani do usuwania zanieczyszczeń, śniegu i lodu z powierzchni balkonu.

§ 10.

Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 9- 20^o.

§ 11.

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.

2. Urządzanie ogródków i wykonywanie nasadzeń winno się odbywać w uzgodnieniu z administracją.

3. Instalowanie suszarek - przenośnych, skrzynek na kwiaty na balkonach i oknach powinno się odbywać w sposób nieuciążliwy dla innych mieszkańców budynku i szkodliwy dla elewacji budynku za zgodą administracji.

4. Nie można w bezpośredniej bliskości budynków lub na balkonach rozpalać ognisk, lokalizowania rozeń otwartych, urządzania obozowisk itp.

5. Parkowanie pojazdów samochodowych, motocyklowych jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych. Sposób parkowania nie może zagrażać bezpieczeństwu, nie może zakłócać spokoju mieszkańców, zapewniać swobodny dostęp do budynku służbom ratowniczym i komunalnym.

6. Mycie pojazdów mechanicznych na parkingach i w otoczeniu budynków jest zabronione.

§ 12.

1. Suszyć bieliznę należy w specjalnych na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach / suszarnie/.

2. Po zabraniu wysuszonej bielizny należy klucz od suszarni zwrócić tego samego dnia osobie upoważnionej przez administrację

3. W zakresie częstotliwości wykorzystywania pomieszczeń suszarni należy brać pod uwagę potrzeby współmieszkańców.

IV. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 13.

1. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, opałowych, wybuchowych, żrących i cuchnących. Powyższe dotyczy także pojazdów ze zbiornikami paliwa oraz butli gazowych.

2. Klatki schodowe i korytarze piwniczne nie mogą być zastawiane przez sprzęty lub urządzenia.

3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach jest zabronione.

4. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz zabrania się manipulacji osób nie uprawnionych przy instalacji elektrycznej.

5. W przypadku uszkodzeń instalacji elektrycznej względnie gazowej, należy odciąć dopływ energii lub gazu, w miarę możliwości zabezpieczyć miejsca uszkodzenia przed dostępem osób, po czym natychmiast zawiadomić administrację, dyżurnego konserwatora, pogotowie elektryczne lub gazowe.

6. Naprawy instalacji elektrycznych i gazowych mogą być realizowane wyłącznie przez osoby uprawnione.

7. W zakresie eksploatacji lokalu należy przestrzegać ogólnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.

8. Należy unikać nadmiernego przeciążenia obwodów przez jednoczesne włączanie odbiorników o dużym poborze mocy, a tym bardziej zabrania się instalować bezpieczników o charakterystyce przekraczającej wielkości określone dokumentacją lub ich licowania.

9. W przypadku zauważenia pożaru należy postępować zgodnie z instrukcją ppoż. wywieszoną w gablotach klatek schodowych tj.

-niezwłocznie zaalarmować mieszkańców oraz straż pożarną – tel. 998, 0-54-283-61-23 oraz administrację tel. 0-54-283-35-77

-w miarę możliwości przystąpić do niesienia pomocy zagrożonym mieszkańcom

-przystąpić do gaszenia ogniska pożaru dostępnymi środkami gaśniczymi.

V. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców domu.

§ 14.

1. Dzieci powinny bawić się w miarę możliwości w najbliższym ogródku jordanowskim, parku lub innych miejscach przeznaczonych na ten cel pod opieką osób dorosłych.
2. W godzinach od 22⁰⁰- 6⁰⁰ obowiązuje w domach i ich otoczeniu cisza obligująca wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali do powstrzymania od wszelkich czynności wywołujących jej zakłócanie.

§ 15.

1. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego zabrania się w lokalach prowadzenia hodowli zwierząt. Można posiadać zwierzęta w ilościach nie mogących być uznane za hodowlane, o ile nie zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców, nie zakłócają spokoju a ich posiadacze przestrzegają przepisów sanitarno-porządkowych.
2. Zwierzęta domowe powinny być wyprowadzane na uwięzi. Na właścicielach tych zwierząt ciąży obowiązek usunięcia ewentualnego zanieczyszczenia klatek schodowych lub innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz usuwanie ich odchodów z otoczenia budynku.
3. Zabrania się wypuszczania zwierząt na tereny placów zabaw.
4. Ze względu na zabrudzanie elewacji nie należy wykładać na parapetach pokarmu dla ptaków.
5. Nie należy utrzymywać w piwnicach i dokarmiać bezpańskich zwierząt.

§ 16.

O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić administrację oraz najbliższą stację sanitarno – epidemiologiczną.

VI. Przepisy różne

§ 17.

1. Pomieszczenia wydzielone do których administracja przekazała mieszkańcom klucze powinny być zamknięte.
2. Zobowiązuje się użytkowników lokali do zgłaszania nieobecności w lokalu w zapowiedzianych terminach dokonywanych odczytów, przeglądów, remontów i sprawdzeń, celem uzgodnienia dodatkowego terminu ich wykonania. Zaleca się ponadto w przypadkach dłuższej nieobecności do wyznaczenia osoby upoważnionej do opieki nad lokalem i mającej prawo jego udostępnienia, z ewentualnym podaniem kontaktu do tej osoby do administracji. Powyższe ma duże znaczenie w przypadkach awarii i realizacji czynności wymienionych powyżej.

§ 18.

1. Montaż krat, żaluzji, osłon może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody administracji i na warunkach w niej określonych.
2. Malowanie elementów zewnętrznych może być realizowane wyłącznie przy zachowaniu kolorystyki istniejącej lub w uzgodnieniu z administracją.
3. Wszelkie zmiany i przeróbki w aranżacji i w instalacjach lokalu mieszkalnego lub lokali przynależnych mogą być dokonywane za zgodą administracji przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
4. Zakładanie anten satelitarnych jest dozwolone tylko za zgodą administracji.
5. Szafki reklamowe i szyldy w wejściach i na murach domów mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody administracji.
6. Montaż wpustów oświetleniowych lub gniazd w pomieszczeniach przynależnych lub wspólnego użytku nie jest możliwy bez zgody administracji i może się odbyć jedynie na warunkach tej zgody przez osoby uprawnione.
7. Właściciele/użytkownicy/ elementów zewnętrznych tj. reklam, anten, suszarek, nasadzeń roślinnych itp. /mimo iż ich montaż mógł nastąpić za zgodą administracji/ są zobowiązani do ich demontażu lub usunięcia we własnym zakresie lub pokrycia kosztów demontażu i ponownego montażu na okres realizacji robót remontowych elewacji kolidujących z powyższymi elementami. Brak wykonania powyższego w wyznaczonym terminie upoważnia administrację do demontażu tych elementów bez prawa jakichkolwiek roszczeń ze strony ich właścicieli.

§19.

1. Remonty i modernizacje związane z hałaśliwymi robotami mogą być wykonywane w godz. 8⁰⁰-20⁰⁰.
2. Wykorzystanie przydzielonych do lokalu mieszkalnego pomieszczeń piwnicznych na cele mieszkalne i użytkowe wymaga zgody Zarządu Spółki i spełnienia obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

§ 20.

Uwagi, wnioski oraz zażalenia mieszkańców osiedla odnośnie pracy administracji oraz skarg na przestrzeganie niniejszego regulaminu przez sąsiadów i administrację osiedli powinny być składane pisemnie lub ustnie w biurze Zarządu Spółki.

§ 21.

W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółki może stosować upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień, Zarząd Spółki może kierować wnioski :

- wypowiedzieć umowę najmu
- w przypadku łamania powszechnie obowiązującego prawa do właściwych organów odpowiadających za jego egzekucję
- do Sądu o wydanie postanowienia o eksmisji z lokalu .

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Zarząd Spółki w dniu 2.01.2003r.