

**Zarządzenie Nr 43/2019**

**Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

**w Piotrkowie Tryb.**

**z dnia 29 listopada 2019 roku**

**w sprawie zatwierdzenia *Regulaminu porządku domowego w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.***

*Na podstawie §5 ust. 4 Regulaminu Zarządu Spółki TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb. zatwierdzonego uchwałą Nr I/2/98 Zgromadzenia Wspólników z dnia 10.10.1998 roku zarządza się, co następuje:*

**§1.**

Zatwierdza się *Regulamin porządku domowego w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim*, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2.**

Regulamin, o którym mowa w §1 zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na stronie internetowej TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim oraz w gablotach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynków, będących własnością TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.

**§3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PREZES  
ZARZĄDU SPÓŁKI**  
*Elżbieta Sapińska*

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.**  
**w Piotrkowie Trybunalskim**

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia, bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Piotrkowie Trybunalskim, zwanego dalej „TBS”, utrzymanie w odpowiednim stanie użytkowym i sanitarnym wynajmowanych lokali, a także ustanowienie właściwych zasad zgodnego współżycia społecznego.

**§ 1**

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje wszystkich uprawnionych mieszkańców budynków TBS, tj. wyszczególnionych w umowach najmu lokali mieszkalnych, pozostałe osoby uprawnione do zamieszkania w lokalu, a także osoby przybyłe w odwiedziny.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym odda swój lokal do użytkowania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą oraz za zachowanie osób, które go odwiedzają. Najemca ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z Regulaminem.
3. Za zachowanie dzieci i szkody przez nie wyrządzone odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

**§ 2**

1. Lokalami mieszkalnymi i użytkowymi dysponują ich najemcy. Lokale i urządzenia mogą być używane wyłącznie na cele określone w umowie najmu. Pozostałe pomieszczenia przeznaczone są do wspólnego użytkowania, zgodnie z ich przeznaczeniem i niniejszym Regulaminem.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
3. Najemca jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w lokalu i na terenie osiedla z jego winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Wynajmującego, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

**§ 3**

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy nocnej, tj. od godz. 22<sup>00</sup> do godz. 6<sup>00</sup>.  
W godzinach tych w szczególności należy:
  - ściszać odbiorniki radiowe i telewizyjne,
  - zaprzestać głośnych zachowań, gry na instrumentach, itp.
  - wyeliminować inne czynności mogące zakłócać ciszę nocną, np. nie używać przedmiotów powodujących hałas,
  - zaniechać prowadzenia głośnych prac remontowych, tj. wiercenia, kucia, itp. (prace te należy przeprowadzać w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>).
2. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
3. Korzystanie z lokali i pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, piwnic, wózkowni) nie powinno zakłócać spokoju innym lokatorom.

**§ 4**

1. Trzepanie dywanów może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych w czasie od godz. 7<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
2. Zabrania się trzepania dywanów, chodników, odzieży i pościeli na balkonach, w oknach i na klatkach schodowych oraz wyrzucania z balkonów śmieci, resztek jedzenia, niedopałków papierosów, itp.

## § 5

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić przed dewastacją. Wszyscy mieszkańcy mają obowiązek zachować czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i wózkowniach oraz na zewnątrz budynków.
2. Zabrania się niszczenia elewacji budynków oraz umieszczania na nich oraz na balustradach balkonowych (bez zgody TBS) wszelkiego rodzaju urządzeń, reklam, ogłoszeń, itp.
3. Zabrania się wykonywania przez najemców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, itp.) np. przez czyszczenie obuwia, trzepanie odzieży, wystawianie śmieci, itp.

## § 6

1. Zabrania się umieszczania przedmiotów blokujących lub ograniczających przejścia w miejscach wspólnego użytkowania (bramach, korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych), np. rowerów, zbędnych mebli, śmieci, suszarek na pranie, obuwia, odzieży, materiałów budowlanych, części samochodowych, opon, innych urządzeń, itp.
2. Na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i na balkonach niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych (plac zabaw), a nie na klatkach schodowych, korytarzach piwnic. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
4. Zabrania się gromadzenia dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, piwnicach i w pomieszczeniach użytkowych tym celom nie służącym.
5. Zabrania się kopania lub uderzania piłką w elewację budynku, pisania i drapania po ścianach, malowania ścian pomieszczeń wspólnych albo zewnętrznych budynku, uszkodzenie koszy na śmieci, itp.
6. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych znajdujących się poza lokalem, a także w piwnicach, innych pomieszczeniach wspólnych oraz na terenie posesji.
7. Zabrania się palenia tytoniu i używania otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnych.

## § 7

1. Najemcy zobowiązani są do usuwania śmieci z wynajmowanych pomieszczeń oraz zimą śniegu i lodu z balkonów.
2. Powinnością każdego lokatora jest dbałość o czystość i estetyczny wygląd balkonu.
3. Zabrania się przechowywania na balkonach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd domu i jego otoczenia.
4. Ewentualny montaż zewnętrznych rolet okiennych jest możliwy po uzgodnieniu warunków montażu (bez zasłaniania nawiewników okiennych) i kolorystyki z TBS.
5. Osłony na barierkach balkonowych mogą być montowane po uprzednim uzgodnieniu ich kolorystyki z TBS.
6. Skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach należy umocować w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony, jak również okna i balkony niższych kondygnacji.

## § 8

1. Zabrania się wykonywania czynności mogących powodować uszkodzenie posadzki na klatkach schodowych, rysowania lub niszczenia ścian klatek schodowych i elewacji budynku.
2. Zabrania się samowolnych zmian elewacji w szczególności poprzez montaż anten satelitarnych lub zabudowy balkonów.
3. Niedopuszczalne jest samowolne instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach budynków jak również wchodzenie na dach.

### § 9

W piwnicach i komórkach lokatorskich zabrania się:

- zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami,
- przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
- przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się,
- przechowywania środków łatwopalnych, trujących i stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia.

### § 10

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

### § 11

1. Korzystanie przez lokatorów z wózków odbywa się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami współżycia między mieszkańcami i utrzymania porządku w nieruchomości.
2. W wózkowniach dozwolone jest przechowywanie tylko wózków i rowerów. Wózkownie nie powinny być używane do innych celów.
3. Nad korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawują Administracje nieruchomości, zwane dalej „Administracją”.

### § 12

1. Mieszkańcy zobowiązani są do segregacji odpadów.
2. Śmieci i odpadki należy wyrzucać do przeznaczonych do tego celu pojemników w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła, powinna miejsce zabrudzenia niezwłocznie posprzątać.
3. W przypadku śmietników zamkniętych należy korzystać z kluczy i po zostawieniu śmieci drzwi śmietnika zamknąć na klucz.
4. Zabrania się wyrzucania śmieci z balkonu lub przez okno.
5. Odbiór odpadów wielkogabarytowych odbywa się zgodnie z harmonogramem ich wywozu. Mieszkańcy mogą wystawiać ww. odpady gabarytowe maksymalnie 5 dni przed terminem ich wywozu. Wywóz dużych gabarytów w innych terminach powinien być zorganizowany przez najemcę na jego koszt do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).
6. Gruz i inne odpady materiałów budowlanych pozostałe po remoncie lokalu przeprowadzonym we własnym zakresie przez najemcę, powinny być wywiezione przez najemcę na jego koszt do PSZOK.

### § 13

1. Zabrania się samodzielnego podłączania swoich instalacji do urządzeń zbiorczych: wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telewizji kablowej i sieci komputerowych oraz okapów kuchennych do krętek wentylacyjnych, chyba że w kuchni znajduje się dodatkowy przewód wentylacyjny do tego przeznaczony.
2. Zabrania się wykonywania przez najemców wszelkich napraw jakichkolwiek urządzeń technicznych, instalacji elektrycznych i ich zabezpieczeń znajdujących się poza mieszkaniami. Wszelkie usterki należy zgłaszać Administracji.
3. Zabrania się zasłaniania / zatykania krętek wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych.
4. Zabrania się użytkowania urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych w budynkach, które wyposażone są w instalację gazową z sieci.
5. Zabrania się wrzucania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ, tj. śmieci, kości, szmat, środków higienicznych (chusteczek nawilżanych, pampersów, itp.), żywności, tłuszczu, substancji smolistych i żrących, materiałów budowlanych, itp.

#### § 14

1. Najemcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia pozostawione przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta oraz usuwać ich odchody fizjologiczne z terenu nieruchomości.
2. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Hodowla zwierząt w celach gospodarczych w budynkach TBS jest zakazana.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy. Zabrania się wprowadzania zwierząt do piaskownic i placów zabaw.
4. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.
5. Zabrania się karmienia ptaków na parapetach okien i balkonach oraz wyrzucania pokarmu na tereny zielone w obrębie nieruchomości.

#### § 15

1. Parkowanie pojazdów samochodowych jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego przeznaczonych i nie powinno utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu i zakłócać spokoju mieszkańców.
2. Zabrania się jazdy pojazdami po chodnikach, trawnikach i innych miejscach nie przeznaczonych dla ruchu kołowego.
3. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także mycia pojazdów na terenie nieruchomości TBS.
4. Zabrania się trwałego parkowania na terenie posesji samochodów ciężarowych, dostawczych i przyczep oraz samochodów niesprawnych technicznie, zanieczyszczających parking wyciekami płynów, paliwa, olejów, itp.

#### § 16

1. Opiekę nad zielenią oraz placami zabaw dla dzieci sprawuje Administracja.
2. Zabrania się deptania i niszczenia trawników, niszczenia krzewów, drzew i kwiatów oraz dokonywania nowych nasadzeń (bez zgody TBS).

#### § 17

1. Zabrania się przeróbek instalacji wewnątrz lokali bez zgody TBS.
2. Wszelkie zmiany wewnątrz lokalu w stosunku do stanu wykazanego w protokole przyjęcia wymagają zgody TBS.
3. Ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, dopływu energii elektrycznej należy bezwzględnie uzgodnić z Administracją.

#### § 18

1. O wszelkich uszkodzeniach czy nieprawidłowościach zauważonych na terenie budynku, nieruchomości lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przeciek wody, przepalenie się żarówek, uszkodzenie wyłączników na klatkach schodowych, itp.) najemcy powinni niezwłocznie poinformować Administrację.
2. W razie wybuchu pożaru na najemcach ciąży obowiązek postępowania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w tym przede wszystkim powiadomienia Straży Pożarnej i Administracji.

#### § 19

1. Z uwagi na możliwość zaistnienia awarii w lokalach w czasie nieobecności najemców oraz konieczności jej niezwłocznego usunięcia, najemcy przewidujący dłuższą nieobecność, winni powiadomić Administrację o osobie uprawnionej do udostępnienia lokalu.
2. W przypadku braku możliwości kontaktu z najemcą, TBS ma prawo do komisijnego wejścia do lokalu pod jego nieobecność, celem usunięcia awarii lub zaistniałego zagrożenia.



3. Najemcy lokali lub pomieszczeń przynależnych, w których znajdują się wodomierze, zawory, itp., zobowiązani są umożliwiać do nich dostęp pracownikom administracji i przedsiębiorstw komunalnych.

#### § 20

Koszty napraw szkód wyrządzonych w zajmowanym lokalu oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania, wynikłe z winy najemcy lub osób wymienionych w § 1, pokrywa w całości najemca.

#### § 21

Informacje o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie nieruchomości należy zgłaszać, stosownie do ich charakteru, Administracji, Straży Miejskiej, Policji lub Straży Pożarnej.

#### § 22

W przypadku niezastosowania się do postanowień niniejszego Regulaminu, TBS może kierować wnioski o podjęcie stosownych działań do właściwych organów.

#### § 23

Regulamin Porządku Domowego został zatwierdzony przez Zarząd TBS Sp. z o. o. w dniu 29 listopada 2019 i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia.

 Towarzystwo Budownictwa  
Społecznego Spółka z o.o.  
Piotrków Trybunalski  
97-300 Piotrków Trybunalski, Al. 3 Maja 31  
-1- tel./fax 44/732 37 71; tel. 44/732 37 70  
e-mail: sekretariat@tbs.piotrkow.pl  
NIP 771 22 81 594 REGON 590538145  
Wpisano do rejestru przeds. pod nr KRS 000039349 w Sądzie  
Rejonowym dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi. Wysokość kapitału  
zakładowego 16.750.400,00. Kapitał zapłacony w pełni opłacony.

PREZES  
ZARZĄDU SPÓŁKI

Elżbieta Sapińska