

## REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz utrzymanie w odpowiednim stanie użytkowym i sanitarnym lokali, budynków i ich otoczenia.

### §1

- Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj.: od godz. 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> dnia następnego. W godzinach tych w szczególności należy zachować ciszę i spokój umożliwiając mieszkańcom wypoczynek. W związku z tym w godzinach ciszy nocnej należy:
  - Ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
  - Nie wykonywać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu, urządzać głośnych imprez
  - Nie używać pralek, odkurzaczy oraz innych przedmiotów domowego użytku powodujących nadmierny hałas,
  - Nie prowadzić głośnych prac remontowych tj. wiercenia, kucia, itp. Prace te należy przeprowadzić w godzinach od 9<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.
- W dni świąteczne przez całą dobę obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac remontowych.
- Korzystanie z lokali i pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, piwnic, suszarni, wózkowni, hal garażowych) powinno odbywać się w taki sposób, by nie zakłócać spokoju innych lokatorów.

### §2

- Trzepanie dywanów może odbywać się tylko w miejscach do tego wyznaczonych oraz w taki sposób, by nie zakłócać nadmiernie spokoju mieszkańców. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje zakaz trzepania dywanów ze względu na zapewnienie spokoju mieszkańcom.
- Zabrania się wystawiania na klatkę schodową m.in. śmieci, obuwia, kwiatów oraz wszelkich przedmiotów utrudniających komunikację w częściach wspólnych.

### §3

- Zabrania się wykonywania przez lokatorów czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, otoczenie budynku, korytarze piwniczne itp.) np.: czyszczenia obuwia, trzepania odzieży, chodników itp.
- Najemcy zobowiązani są dbać o czystość i porządek na klatce schodowej i korytarzach piwnicznych, na bieżąco usuwać nieczystości z miejsc wspólnego użytku oraz sprzątać klatki schodowe raz w tygodniu we własnym zakresie lub powierzonym.
- Zabrania się umieszczania w miejscach wspólnego użytkowania (bramach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych) przedmiotów utrudniających korzystanie z tych pomieszczeń.

4. Na klatkach schodowych w piwnicach, hali garażowej i na balkonach niedopuszczalne, jest przechowywanie materiałów łatwopalnych.

#### §4

Niedopuszczalne jest gromadzenie się dzieci i młodzieży w celach towarzyskich na klatkach schodowych, w piwnicach oraz pomieszczeniach użytkowych nieprzeznaczonych do tych celów.

#### §5

1. Zabrania się spożywania alkoholu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych znajdujących się poza lokalem, a także w innych pomieszczeniach wspólnych.
2. Obowiązuje całkowity zakaz palenia wyrobów tytoniowych:
  - a. W pomieszczeniach wspólnych budynku (klatka schodowa, piwnice, korytarze, garaże, hale garażowe),
  - b. W lokalach mieszkalnych w sposób mogący powodować nadmierne oraz uciążliwe dla pozostałych mieszkańców immisje.

#### §6

1. Najemcy zobowiązani są do usuwania z balkonów śmieci, a zimą także śniegu i lodu.
2. Powinnością każdego lokatora jest dbałość o estetyczny wygląd balkonu.
3. Zabrania się przechowywania na balkonach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd mieszkania i jego otoczenia.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkonu, jak również okna niższych kondygnacji.
5. Zabronione jest wyrzucanie przez okna lub z balkonów jakichkolwiek rzeczy, w tym śmieci, niedopałków papierosów, odpadów biologicznych itp.
6. Zabrania się grillowania na balkonach.

#### §7

1. Najemców MTBS obowiązuje segregacja odpadów.
2. Śmieci należy wyrzucać do pojemników w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia. W przypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła, powinna zabrudzenia niezwłocznie posprzątać.
3. Zabrania się:
  - a. Wyrzucania przez okna jakichkolwiek śmieci, przedmiotów, niedopałków, pożywienia dla ptaków, itp.
  - b. Wyrzucania odpadów domowych do pojemników ustawionych przed klatkami budynków oraz porzucania worków ze śmieciami w klatkach schodowych lub innym miejscu do tego nie przeznaczonym.

#### §8

1. Zabrania się wykonywania czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki w częściach wspólnych budynku, w szczególności na klatkach schodowych, rysowania lub niszczenia ścian wewnętrznych i elewacji budynku.
2. Zabrania się samowolnych zmian elewacji, w szczególności poprzez montaż anten satelitarnych, montażu jednostek zewnętrznych klimatyzatorów lub zabudowy balkonów.
3. Niedopuszczalne jest samowolne instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach budynków, jak również wchodzenia na dach.

4. Za spowodowanie zniszczenia elewacji, ścian lub drzwi wejściowych odpowiedzialność, również materialną ponoszą sprawcy, a w przypadku osób małoletnich – rodzice lub opiekunowie.
5. Jeżeli w wyniku prowadzonych prac remontowych lub podczas transportu materiałów zostanie zabrudzana lub uszkodzona powierzchnia wspólna, Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia szkody bądź do pokrycia w całości kosztów jej usunięcia. Sposoby i możliwości danej naprawy zawsze muszą być uzgodnione z zarządcą - administratorem budynku.
6. Zabrania się wylewania do kanalizacji resztek zapraw budowlanych, klejów, farb, silikonów oraz odpadów stałych. Niedopuszczalne jest wyrzucanie do kanalizacji sanitarnej zawartości kuwet, pampersów, podpasek, kości, mięsa, wylewania tłuszczu itp.
7. Zabrania się wyrzucania odpadów budowlanych oraz zdemontowanego białego montażu do pojemników na odpady zmieszane, a także pozostawiania ich przy pergoli śmietnikowej.

#### §9

1. Przy korzystaniu z piwnic lokator jest obowiązany przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony p-poż. oraz utrzymania czystości. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych i łatwopalnych, trujących i stwarzających zagrożenie dla ludzi oraz palenie tytoniu i używanie otwartego ognia.
2. W piwnicach, komórkach lokatorskich i hali garażowej zabrania się:
  - a. Zastawiania korytarzy piwnicznych i komunikacji wszelkimi przedmiotami,
  - b. Przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
  - c. Przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się.
  - d. Hodowli zwierząt.

#### §10

1. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji Najemcy obowiązani są udostępnić wszystkie zajmowane przez siebie pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalami oraz szachty wentylacyjne w lokalach mieszkalnych.
2. Zabrania się usuwania trutek wyłożonych przeciw gryzoniom w częściach wspólnych budynków.
3. MTBS pokrywa koszty dezynsekcji/deratyzacji w częściach wspólnych budynków, natomiast w lokalach mieszkalnych koszty ponoszą Najemcy.

#### §11

1. Korzystanie przez lokatorów z pomieszczeń wspólnego użytku, takich jak suszarnia, wózkownia, hala garażowa, odbywa się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami współżycia między mieszkańcami i utrzymania porządku nieruchomości.
2. Pomieszczenia wspólne powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Nad korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawuje administrator nieruchomości.

#### §12

1. Zabrania się samodzielnego podłączania do urządzeń zbiorczych: gazu, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telewizji kablowej i sieci komputerowych oraz pochłaniaczy kuchennych do kratki wentylacyjnych.

2. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji we wszelkie instalacje techniczne znajdujące się poza mieszkaniem. Wszelkie usterki należy niezwłocznie zgłaszać administratorowi nieruchomości.
3. Zabrania się przerabiania instalacji oświetleniowych w komórkach piwnicznych w celu zasilania urządzeń elektrycznych.
4. Zabrania się użytkowania urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych.

#### §13

1. Najemcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w zieleni nieruchomości oraz usuwać odchody fizjologiczne.
2. Zwierzęta należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza teren osiedli. Zabrania się wprowadzania zwierząt do piaskownic, na teren placów zabaw lub boisk.
3. Zabrania się pozostawiania i zamykania zwierząt na balkonach.
4. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych.
5. Zabrania się hodowli zwierząt zarówno w mieszkaniach, jak i pozostałych pomieszczeniach, w tym piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych, komórkach itp.

#### §14

1. Parkowanie pojazdów samochodowych jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego przeznaczonych.
2. Zabrania się jazdy pojazdami po chodnikach, trawnikach i innych miejscach nieprzeznaczonych dla ruchu kołowego, oraz w miejscach uniemożliwiających dojazd jednostkom ratowniczym oraz służbom odbierającym odpady komunalne.
3. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także ich mycia na terenie nieruchomości, w garażach oraz halach garażowych.

#### §15

Użytkownicy lokali użytkowych, garaży i hali garażowej zobowiązani są do utrzymania porządku w obrębie wejść, wyjazdów, w tym do doraźnego odśnieżania.

#### §16

1. Opiekę nad zielenią oraz placami zabaw dla dzieci sprawuje Administracja MTBS.
2. Zabrania się deptania trawników, niszczenia krzewów i kwiatów.
3. Obowiązkiem lokatorów jest dbałość o trawniki, krzewy i drzewa na nieruchomości. Inicjatywy lokatorów w zakresie nasadzeń i pielęgnacji drzew we własnym zakresie muszą być uzgodnione z administratorem nieruchomości.
4. W przypadku korzystania z terenów zielonych przez czworonogi, obowiązkiem właściciela jest sprzątanie odchodów po swoich zwierzętach. Dodatkowo zwierzę musi być tak zabezpieczone, aby nie powodować zagrożenia dla otoczenia.

#### §17

1. Zabrania się jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych i instalacyjnych wewnątrz lokali bez zgody MTBS.
2. Wszelkie zmiany konstrukcyjne wewnątrz lokali (np. wyburzanie ścian działowych) jak też zmiany sposobu użytkowania wymagają zgody MTBS Sp. z o.o., wykonania niezbędnej dokumentacji konstrukcyjno-architektonicznej i pozwolenia na budowę.

3. Ewentualne wyłączenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, dopływu energii elektrycznej na czas remontu należy bezwzględnie uzgodnić z administracją MTBS.

#### §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 administratora budynku lub Administrację MTBS.
2. W razie wybuchu pożaru na lokatorach ciąży obowiązek postępowania zgodnie z instrukcją p.poż. znajdującą się na klatkach schodowych, w tym przede wszystkim powiadomienie Straży Pożarnej i Administracji MTBS.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu, po czym niezwłocznie powiadomić o nieszczelności gazowe pogotowie techniczne, Administrację MTBS, pogotowie gazowe.
4. Z uwagi na możliwość zaistnienia awarii w lokalach w czasie nieobecności lokatorów oraz konieczności jej niezwłocznego usunięcia Najemcy, jeżeli przewidują dłuższą nieobecność, winni powiadomić administratora budynku o osobie uprawnionej do udostępnienia lokalu.
5. W przypadku braku możliwości kontaktu z lokatorem MTBS Sp. z o.o. ma prawo do komisijnego wejścia do lokalu pod nieobecność lokatora celem usunięcia awarii lub zaistniałego zagrożenia. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a w razie potrzeby także Straży Pożarnej. MTBS Sp. z o.o. obowiązane jest zabezpieczyć lokal mieszkalny i znajdujące się w nim rzeczy, z czynności tych sporządza się protokół.
6. Administracja MTBS dokonuje niezbędnych napraw oraz usuwania awarii w częściach wspólnych budynku.
7. W przypadku instalacji wewnętrznej wodociągowej granicą części wspólnej są zawory odcinające przy wodomierzach przynależnych do lokalu, część wspólną dotyczącą kanalizacji sanitarnej stanowią główne piony w budynku.
8. Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania stanowi w całości część wspólną wraz z rozdzielaczami, orurowaniem oraz grzejnikami.
9. Najemca musi zapewnić dostęp do szafek z rozdzielaczami c.o. oraz do urządzeń pomiarowych jeśli takie znajdują się wewnątrz lokalu. Zakazuje się zabudowywanie ich na stałe meblami.

#### §19

1. Koszty napraw szkód wyrządzonych w zajmowanym lokalu oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania, wynikłe z winy lokatora pokrywa w całości lokator.
2. W przypadku konieczności usunięcia awarii znajdującej się na części wspólnej a umiejscowionej wewnątrz lokalu, która wiąże się ze skuwaniem okładzin ścian i posadzek, administracja MTBS po usunięciu awarii odtwarza stan zgodny ze standardem w dniu przekazywania budynku do użytkowania.

#### §20

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Zarządu MTBS Sp. z o.o.

#### §21

1. Każde przypadki, w tym złośliwego naruszania przepisów niniejszego Regulaminu przez Najemców bądź osoby trzecie należy zgłaszać do Administracji MTBS.

2. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia znajdującemu się na terenie nieruchomości należy zgłaszać administratorowi nieruchomości, Administracji MTBS, Straży Miejskiej, Policji i Straży Pożarnej.

#### §22

W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu MTBS Sp. z o.o. może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów państwowych lub samorządowych, a także Policji.