

REGULAMIN NAJEMCY

Regulamin określa obowiązki Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń MTBS Sp. z o.o. z najemcami zamieszkującymi lokale.

§1

Do obowiązków MTBS w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa lub wymiana pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody do pierwszego, głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia.
2. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania.
3. Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej łącznie z zaworem.
4. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (z wyłączeniem tablicy i osprzętu).
5. Naprawa uszkodzeń elementów konstrukcyjnych.
6. Utrzymanie drożności przewodów wentylacyjnych.
7. Naprawa lub wymiana domofonów (za wyjątkiem uszkodzeń wynikających z nieprawidłowego użytkowania).
8. Naprawa i wymiana niesprawnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz licznika ciepła, których niesprawność wynika z wad technicznych.
9. Wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej.
10. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków MTBS z wyłączeniem przypadków, gdy najemca uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej.

§2

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków MTBS, obciążają najemców zajmujących te lokale.

§3

Do obowiązków najemcy w szczególności należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na malowaniu i konserwacji sufitów i ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien co najmniej raz na 5 lat.
2. Naprawa i konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych.
3. Uzupelnienie oszklenia drzwi i okien, naprawa lub wymiana okuć zamków w drzwiach, regulacja stolarki okiennej i drzwiowej oraz drobne naprawy konserwacyjne.
4. Odpowietrzanie grzejników przed sezonem grzewczym.
5. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się w szczególności:
 - a. Wannę łącznie z baterią i syfonem,
 - b. Natrysk łącznie z baterią i syfonem,
 - c. Kuchenkę gazową lub elektryczną z wyposażeniem,
 - d. Zlewozmywak z syfonem i baterią,

- e. Umywalkę z syfonem i baterią,
 - f. Zawory czerpalne do pralek,
 - g. Miskę ustępową z deską sedesową i spłuczką,
 - h. Grzejniki wody przepływowej,
 - i. Wbudowane meble.
6. Naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych.
 7. Wymiana uszczelek w bateriach i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.
 8. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w mieszkaniu łącznie z osprzętem tj. m.in. gniazda wtykowe, bezpieczniki z wyłącznikami różnicowo-prądowymi, przełączniki, oprawy porcelanowe i metalowe.
 9. Utrzymanie szczelności podłączeń oraz urządzeń sanitarnych i gazu od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających. Utrzymanie drożności podłączeń wodociągowych i kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego.
 10. Wymiana głowic zaworów termostatycznych, uszkodzonych w wyniku niewłaściwej eksploatacji.
 11. Otwieranie grzejników przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

§4

1. Najemcę obciąża obowiązek wykonania napraw, wymiany urządzeń oraz pokrycia strat powstałych w wyniku wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim w mieniu MTBS Sp. z o.o. powstałych z winy najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących obciążają najemcę.
2. W przypadku nie wykonania przez najemcę napraw uszkodzeń określonych w ust. 1 Regulaminu po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, MTBS Sp. Z o.o. ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt najemcy.
3. W przypadku uszkodzenia przez najemcę plomb na wodomierzach i ciepłomierzach, najemca zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń oraz ponownego ich założenia wraz z oplombowaniem.

§5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków najemcy mogą być wykonane przez MTBS Sp. z o.o. tylko za odpłatnością zainteresowanego najemcy, poza opłatami eksploatacyjnymi, uiszczanymi za używanie lokalu.

§6

1. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, jak też stawianie ścianek działowych, rozbieranie ścianek istniejących, zabudowa balkonów i loggi, przebudowy i dobudowy na klatkach schodowych i pomieszczeniach piwnic, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania itp., mogą być wykonane, na wniosek najemcy i na jego koszt, wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu MTBS Sp. z o.o. i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Szczególną uwagę należy zwrócić na układanie płytek na balkonie – zabrania się wyklejania płytek na obrzeżach szlicht balkonowych (pękanie i odpadanie płytek bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu przechodniów).
3. Niedozwolone jest wieszanie jednostek zewnętrznych klimatyzatorów na elewacji lub barierkach balkonowych a także odprowadzanie skroplin na zewnątrz balkonu lub poprzez wpięcie do rury spustowej.
4. Wszelkiego rodzaju zmiany konstrukcyjne, przeróbki, przebudowy, dobudowy, zabudowy wykonywane bez zgody MTBS Sp. z o.o. traktowane będą jak samowola budowlana i ważna przyczyna z powodu której MTBS może wypowiedzieć najem.

§7

Niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki:

1. Przebudowa instalacji gazowej.
2. Obudowa lub omurowanie przewodów gazowych.
3. Montaż okapów kuchennych z wentylatorem z odprowadzeniem wylotu do kratek wentylacyjnych (dozwolony jest montaż okapów kuchennych z odprowadzeniem wylotu jedynie w mieszkaniach wyposażonych w oddzielną instalację wywiewną).
4. Zamykanie kratek wentylacyjnych w kuchni, łazience i wc.
5. Demontaż grzejników, zaworów oraz wszelka ingerencja w instalację c.o.
6. Wymiana grzejników może nastąpić jedynie za pisemną zgodą MTBS Sp. z o.o. (nie później niż do 31 sierpnia). Ewentualne skutki niewłaściwego montażu urządzeń, powstałe przecieki na instalacjach oraz koszt uzupełnienia wody w instalacji budynku obciążają Najemcę.
7. Samowolna ingerencja w instalację domofonową (również wymiana unifonu na inny niż określony przez MTBS typ.).
8. Zabudowa meblowa stała powodująca brak dostępu do opomiarowania lub szafki rozdzielczej.
9. Przerabianie instalacji oświetleniowej w komórkach piwnicznych w celu wpięcia urządzeń elektrycznych.

§8

1. Najemca zwalniający lokal mieszkalny po zakończeniu najmu zobowiązany jest:
 - a. Odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz usunąć lub pokryć koszt usunięcia uszkodzeń powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących,
 - b. Zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia mieszkania wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, które znajdowały się w chwili wydania Najemcy. Należna kwota zostanie obliczona według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i nie wykona obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te naprawy na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz i opłaty za lokal.
3. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia elementów wyposażenia mieszkania są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu oraz ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen brutto obowiązujących w dniu zwalniania mieszkania.
4. Wartość urządzeń techniczno-sanitarnych ustalana jest na początku każdego roku kalendarzowego, a koszt wymiany urządzeń liczony jest w oparciu o normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, kosztorysowe normy nakładów rzeczowych przy pomocy Katalogów Nakładów Rzeczowych KNR i Informatora Cen Materiałów oraz aktualne średnie stawki robocizny i koszty pośrednie dla województwa kujawsko-pomorskiego według Secocenbud.
5. Odnowienie lokalu powinno polegać na: pomalowaniu wszystkich pomieszczeń na kolor biały, pomalowanie stolarki drzwiowej (okiennej) i uzupełnieniu lub naprawie podłóg.
6. Najemca zwalniający lokal jest zobowiązany do zdemontowania i usunięcia wyposażenia ponadnormatywnego, przywracając stan pierwotny lokalu, przy czym nie dotyczy to przypadku akceptacji wyposażenia ponadnormatywnego przez nowego najemcę obejmującego zwalniany lokal w użytkowanie.

§9

1. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań pomiędzy najemcami w zasobie MTBS Sp. z o.o., istnieje możliwość odstąpienia od określonych w §8 zasad dotyczących odnowienia lokalu oraz pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń technicznych pod warunkiem, że zainteresowani zamianą złożą pisemne oświadczenia, że dokonają odnowienia lokalu oraz ewentualnej wymiany urządzeń technicznych we własnym zakresie, a wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu kosztów odnowienia lokalu, zużycia bądź wymiany urządzeń technicznych uregulują bez pośrednictwa MTBS Sp. z o.o. W przypadku zwolnienia zamienionych lokali po zakończeniu najmu obowiązują zasady rozliczenia z tytułu kosztów zużycia, bądź wymiany urządzeń technicznych z MTBS określone w §8.
2. Zasada bezpośredniego rozliczenia, bez udziału MTBS jest obowiązująca dla najemców zwalnających i przyjmujących mieszkania z zachowaniem zasad regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych MTBS Sp. z o.o.

§10

Ustala się miesięczny termin na wykonanie remontu lokalu i przekazanie go MTBS.

§11

1. Dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Zarządu MTBS Sp. z o.o.
2. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez najemcę z własnych środków finansowych na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
3. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:
 - a. Ułożenie podłóg z deszczulek drewnianych, mozaiki, parkietu,
 - b. Wykonanie trwałych mebli wbudowanych lub obudów (np. obudowa zlewozmywaka, pawlacze, szafy) oraz okładzin ścian boazerią,
 - c. Wykonanie zmywalnych okładzin ściennych i podłóg (glazura, terakota, itp.)
 - d. Obudowa urządzeń techniczno-sanitarnych (pionów instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej),
 - e. Zainstalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych oraz armatury.
4. Najemca dokonuje nakładów na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu na własny koszt i ich wartość nie podlega rozliczeniu z MTBS.
5. Uszkodzenia w wyposażeniu ponadnormatywnym wynikłe na skutek napraw określonych w §1, modernizacji lub konieczności usunięcia awarii, naprawiane są we własnym zakresie i na koszt użytkownika tego lokalu.