

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ
UTRZYMANIA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW LOKALOWYCH
SIEDLECKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP.Z.O.O.

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31. poz. 266 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 74, poz. 836 z póź. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010r. Nr 74, poz. 836 z póź.zm.),
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin niniejszy, został opracowany i wprowadzony w życie Uchwałą nr 7/2011 z dnia 27.06.2011r. Zarządu Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w oparciu o nowelizację ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31. poz. 266 z późn. zm.).
2. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:
 - **STBS** – Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. właściciel budynków mieszkalnych,
 - **najemca** – osoba używająca (osoba wynajmująca) lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podstawie umowy najmu,
 - **lokal** – mieszkanie lub lokal użytkowy,
 - **naprawa** – przywrócenie właściwości użytkowych uszkodzonym lub zużyтым elementom technicznym budynku,
 - **konserwacja** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
 - **armatura (osprzęt)** – pomocnicze wyposażenie urządzenia technicznego (np. wyposażenie rurociągów instalacyjnych wodociągów, gazociągów, rur kanalizacyjnych i grzewczych, na które składają się zawory, kurki, zasuw, baterie i inne.).

3. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia są własnością Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwanego dalej STBS.
4. Regulamin obowiązuje wszystkich Najemców i inne osoby korzystające z lokali STBS.
5. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia STBS, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2

1. Przepisy regulaminu określają obowiązki STBS, Najemców i innych osób korzystających z osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 1 ust.5.
2. Najemcy lokalu mieszkalnego oraz wszystkie pełnoletnie osoby stale w nim zamieszkujące są odpowiedzialni w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nimi użytkujące lokal, stale czy czasowo, a także za chwilowo w nim przebywające.
3. Najemcy lokalu usługowego są odpowiedzialni w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez siebie i wszystkie osoby zatrudnione w danym lokalu.

III. Utrzymanie stanu technicznego zasobów lokalowych.

1. Obowiązki STBS:

§ 3

STBS obowiązane jest do przekazywania Najemcom mieszkań w stanie odpowiadającym normom techniczno – użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi.

§ 4

STBS zobowiązane jest do wyegzekwowania od wykonawcy budynków usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, STBS zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§ 5

STBS jest obowiązane do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

§ 6

1. Do obowiązków STBS należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w § 5 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
 - a. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji

kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, instalacji sieci telewizji kablowej – z wyjątkiem osprzętu,

- b. wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 7

1. Do STBS w zakresie napraw wewnątrz lokali, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt. 3 należy:
 - 1) naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej (z wyłączeniem armatury i wyposażenia),
 - 2) naprawa lub wymiana instalacji kanalizacyjnej (z wyłączeniem przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych),
 - 3) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - 4) naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej łącznie z zaworem,
 - 5) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (z wyłączeniem tablicy),
 - 6) naprawa lub wymiana instalacji sieci telewizji kablowej (z wyłączeniem osprzętu),
 - 7) wymiana stolarki okiennej, drzwiowej – balkonowej, drzwi garażowych, na skutek fizycznego ich zużycia, po komisyjnym zakwalifikowaniu stolarki do wymiany (za wyjątkiem uszkodzeń wynikających z nieprawidłowego użytkowania),
 - 8) naprawa przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - 9) naprawa instalacji domofonowych (z wyjątkiem osprzętu i urządzeń odbiorowych),
 - 10) naprawa i wymiana niesprawnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz licznika ciepła, których niesprawność wynika z wad technicznych,
 - 11) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek wykonania napraw należących do obowiązków STBS (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów itp.) - tylko w przypadku indywidualnego ubezpieczenia mieszkania.
2. Zakres obowiązków określonych w punktach 1 – 6 dotyczy instalacji wykonanych zgodnie z dokumentacją techniczną (instalacji, w których nie dokonano niedozwolonych przeróbek).

§ 8

1. STBS obowiązane jest ponadto do:
 - 1) oznaczenia budynków, lokali, pomieszczeń znajdujących się na terenie osiedla, poprzez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane oraz oznakowania szachów instalacyjnych np. główny wyłącznik prądu, główny zawór itp.

- 2) zabezpieczenia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 3) zapewnienia wyposażenia budynków w instrukcje postępowania na wypadek pożaru.

§ 9

1. Do obowiązków STBS należy:

- 1) utrzymanie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) zapewnienie mieszkańcom dostawy ciepłej i zimnej wody w budynkach wyposażonych w odpowiednią instalację.

§ 10

1. W przypadku występowania niedogrzańa mieszkań, braku ciepłej wody – STBS zobowiązane jest udzielić bonifikaty w opłatach, o ile zaistniały okoliczności i warunki określone w § 21 niniejszego regulaminu.
2. Bonifikat w opłatach za c.o. nie stosuje się w przypadkach, gdy niedogrzańa spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przez wyiębienie oknami (brak uszczelnień).

2. Obowiązki Najemców lokali:

§ 11

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Najemca jest zobowiązany zadbać o należytą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków STBS, obciążają Najemców zajmujących te lokale.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony , łącznie z ich wymianą ,

- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu instalacji sieci telewizji kablowej,
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Obowiązki określone w ust.3 polegają w szczególności na:
- 1) odnawianiu lokalu oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych poprzez:
 - a. malowanie sufitu i ścian lub tapetowanie ścian,
 - b. naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - c. malowanie drzwi, okien (w trakcie malowania stolarki okiennie – drzwiowej wszystkie elementy okucia oraz uszczelki należy chronić przez zanieczyszczeniem i zamalowaniem),
 - 2) dbałości o drożność przewodów kominowych i wentylacyjnych – aby nie spowodować zawilgocenia oraz zagrzybienia lokalu i innych przydzielonych Najemcy pomieszczeń (zabrania się zaślepiania istniejących otworów wentylacyjnych wywiewnych i nawiewnych, montowania w nich wentylatorów mechanicznych, zaślepiania automatycznych nawiewników zamontowanych w oknach),
 - 3) korzystaniu z możliwości napowietrzania lokalu za pomocą mechanizmów rozszczelniających okna,
 - 4) naprawie i konserwacji stolarki okiennie – drzwiowej (polegającej na skontrolowaniu elementów okuć pod względem mocowania i stopnia zużycia, nasmarowaniu części ruchomych i miejsca współpracy elementów okucia preparatem konserwującym – przynajmniej raz w roku, oraz na wykonaniu płynem czyszczącym konserwacji powłok malarskich powierzchni ram i ościeżnic – przynajmniej dwa razy w roku),
 - 5) naprawie lub wymianie zamków, wkładek, klamek, okuć w stolarce okiennie – drzwiowej w lokalu, garażu i innych przydzielonych pomieszczeniach,
 - 6) naprawie lub wymianie uszkodzonych zamków i zamknięć w wbudowanych szafach i w skrzynkach pocztowych,
 - 7) uzupełnianiu oszklenia drzwi i okien,

- 8) naprawie i konserwacji urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, takich jak: wanna łącznie z baterią i syfonem i natryskiem, zlewozmywak z syfonem i baterią, umywalka z syfonem i baterią, zawory czerpalne (krany czerpalne), miska ustępowa z deską sedesową i spłuczką, kuchenka gazowa lub elektryczna z wyposażeniem – łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 9) naprawie lub wymianie uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych,
 - 10) wymianie uszczelek w bateriach i ustępowych spłuczkach,
 - 11) usuwaniu niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionu głównego (zbiorczego),
 - 12) naprawie lub wymianie osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej (w lokalu oraz innych przydzielonych pomieszczeniach) tj. m.in. tablica bezpiecznikowa z wyposażeniem, gniazda elektryczne, wyłączniki, przełączniki, oprawy oświetleniowe,
 - 13) naprawie, konserwacji i wymianie wykładzin podłogowych PCV i ceramicznych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 14) wymianie uszkodzonych lub zniszczonych w wyniku niewłaściwej eksploatacji głowic zaworów termostatycznych, grzejników c.o., urządzeń wskaźnikowych służących do podziału kosztów c.o. montowanych na grzejnikach w lokalach, przyrządów pomiarowy zliczający zużycie ciepła – instalowanych na przyłączy każdego lokalu do instalacji centralnego ogrzewania opomiarowujący c.o. i c.w.u.
5. Najemca garażu w czasie trwania stosunku najmu zobowiązany jest do:
- a) utrzymania w należyтым porządku i czystości garażu i jego otoczenia,
 - b) w okresie zimowym odśnieżania podjazdów i likwidowania śliskości,
 - c) przestrzegania przepisów BHP i p.poż.,
 - d) utrzymania garażu w należyтым stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację polegającą na naprawie drzwi i okien, wymianie zużytych elementów oświetlenia.
6. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy Najemcy lub osób wspólnie zamieszkających obciążają Najemcę.
7. W przypadku nie wykonania przez Najemcę napraw wywołujących szkody w mieniu STBS lub współmieszkańców, STBS po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt Najemcy.
8. W przypadku uszkodzenia przez Najemcę plomb na wodomierzach i ciepłomierzach, Najemca zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń oraz ich założenia.
9. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków Najemcy oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Administrację STBS tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego Najemcy, poza opłatami czynszowymi uiszczonymi za używanie lokalu.

§ 12

1. Wynajęty Najemcy lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie najmu. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych bez zgody Zarządu STBS jest zabronione.
2. Najemcy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych. Najemca ma obowiązek zgłosić do Zarządu STBS zmiany stanu osobowego rodziny.

§ 13

Obowiązkiem każdego Najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie do Administracji STBS zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.

§ 14

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w Administracji STBS wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie gwarancji i rękojmi za wady.

§ 15

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu STBS i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. W szczególności niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki:
 - 1) przebudowa instalacji gazowej,
 - 2) montaż okapów kuchennych z wentylatorem z odprowadzeniem wywiewu do kratki wentylacyjnej w sposób niezgodny z przepisami technicznymi,
 - 3) zamykanie krutek wentylacyjnych w kuchni, łazience i wc.,
 - 4) zaślepianie, zaklejanie nawiewników higrosterowanych zamontowanych w oknach,
 - 5) demontaż grzejników i zaworów c.o., wyjmowanie lub wymienianie kryz dławiących, znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania oraz opróżnianie instalacji c.o.

§ 16

1. Nie wolno we własnym zakresie naprawiać bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spowodowania zwarcia i uszkodzenia instalacji.
2. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy tych urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację STBS.
3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
4. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu STBS jest zabronione.

5. Zabrania się montowania urządzeń elektrycznych o zwiększonej mocy poboru prądu.

§ 17

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody STBS jest surowo zabronione.
2. Montaż anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do instalacji sieci telewizyjnej kablowej jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu STBS i przez osoby do tego uprawnione.
3. STBS nie odpowiada za uszkodzenia, anten i innych urządzeń montowanych przez Najemców bez zgody Zarządu STBS, powstałe na skutek usuwania sopli lodowych z budynków i nasypów śnieżno lodowych z dachów budynku.

§ 18

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu - po czym zawiadomić Administrację STBS i Pogotowie Gazowe.
2. Naprawę kuchni gazowej należy powierzyć specjalistom posiadającym uprawnienia gazowe.

§ 19

Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych żarówek. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalnikami, patykami, drutami itp. , co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 20

W okresie zimy wszyscy mieszkańcy wchodzący do budynku i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.

§ 21

Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji STBS, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika i przedstawiciela dostawcy ciepła.

§ 22

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację STBS, w przeciwnym razie Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. W przypadku stwierdzenia przecieku w instalacji doprowadzającej zimną lub ciepłą wodę do lokalu (np. pęknięcie baterii , uszkodzenie pływaków i zaworów w spłuczkach, uszczelek w urządzeniach sanitarnych itp.), Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego zakręcenia głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej lub ciepłej wody do lokalu.
3. Ze względu na możliwość zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności i konieczności jej usunięcia, Najemcy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Administrację STBS, lub zaufanych sąsiadów gdzie znajdują się klucze do mieszkania.
4. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania Najemca zobowiązany jest do umożliwienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom

Administracji STBS przeprowadzającym przegląd techniczny. Powyższe dotyczy także pomieszczeń piwnicznych do których Najemca posiada klucze.

5. W uzasadnionych przypadkach (awaria instalacji powodująca zniszczenia w budynkach) Administracja STBS ma prawo komisyjnego wejścia do mieszkania.
6. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia wskazane przez STBS.

3. Zasady rozliczeń STBS z Najemcami zwalnającymi lokal.

§ 23

Rozliczeń z Najemcami zwalnającymi lokal z tytułu kaucji dokonuje się wg stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanu projektowanego oraz zasad określonych w tym regulaminie.

§ 24

1. Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu - STBS równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 11 ust.3 pkt.4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania Najemcy.
2. Odnowienie lokalu i innych przydzielonych Najemcy pomieszczeń powinno polegać na:
 - 1) naprawieniu tynków, pomalowaniu wszystkich pomieszczeń na kolor biały,
 - 2) naprawieniu i pomalowaniu stolarki okienneo – drzwiowej, naprawieniu stolarki okienneo – drzwiowej, naprawieniu wykładzin podłogowych i ceramicznych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
3. Najemca, w przypadku nie odnowienia lokalu i nie dokonania w nim napraw oraz nie dokonania wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego zobowiązany jest:
 - 1) pokryć koszty odnowienia lokalu i przydzielonych mu pomieszczeń,
 - 2) pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu i przydzielonych mu pomieszczeń, powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkałych,
 - 3) pokryć koszt zużycia lub wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu lub stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
4. Najemca, koszt zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych pokrywa w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu, odpowiednio do stopnia ich zużycia,
5. Do urządzeń techniczno - sanitarnych o których mowa wyżej zalicza się ww. urządzenia wykazane w § 11 ust.4 pkt. 8 niniejszego regulaminu.
6. Stopień zużycia tych urządzeń oraz wysokość ekwiwalentu z tego tytułu ustala komisja z udziałem zainteresowanego Najemcy w trakcie wizytacji lokalu, przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania oraz w oparciu o wartość w stanie nowym, ustaloną wg cen detalicznych (podwyższonych o koszt wymiany instalacji, urządzeń) obowiązujących w dniu zwalniania lokalu.

7. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego.
8. Jeżeli Najemca dokonał wymiany urządzeń we własnym zakresie, to stopień zużycia ustala się od dnia zamontowania nowego urządzenia, w oparciu o dokumenty potwierdzające wymianę.
- 9. Normatywne okresy użytkowania poszczególnych urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych wynoszą w latach:**
- | | |
|---|----|
| 1) bateria wannowa z natryskiem ręcznym | 15 |
| 2) bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa | 15 |
| 3) umywalka fajansowa | 10 |
| 4) miska ustępowa fajansowa | 10 |
| 5) obudowa zlewozmywakowa | 15 |
| 6) płuczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cicho płuczące | 10 |
| 7) wanna z blachy stalowej emaliowanej - kpl. | 10 |
| 8) kuchnia gazowa wolnostojąca, z piekarnikiem, czteropalnikowa | 15 |
| 9) zlewozmywak stalowy nierdzewny | 20 |
| 10) wykładziny podłogowe PCV (bez warstw izolacyjnych) | 15 |
| 11) płytki podłogowe ceramiczne | 15 |
10. Wymiany zużytych urządzeń i podłóg dokonuje Najemca opuszczający lokal, ekwiwalent z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz materiałów podłogowych może być potrącony z kaucji.

§ 25

1. Nie podlegają rozliczeniu dodatkowe wyposażenie i nakłady poczynione przez Najemców z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Wyposażenie ponadnormatywne obejmujące elementy nie zaliczone do zakresu podstawowego, może być pozostawione w lokalu tylko za zgodą następnego Najemcy. W przypadku gdy następny Najemca nie akceptuje ponadnormatywnego wyposażenia lokalu, to wówczas STBS może żądać przywrócenia stanu tego lokalu zgodnego z dokumentacją projektową.
3. Nie wyklucza się możliwości rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań pomiędzy Najemcą zwalnającym lokal a Najemcą obejmującym lokal. W takim przypadku musi być złożone w STBS pisemne oświadczenie o dokonaniu

rozliczenia bezpośrednio między sobą tych osób.

4. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w lokalach, budynkach oraz ich otoczeniu.

§ 26

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są staraniem STBS za pośrednictwem specjalistycznych podmiotów.
2. Do obowiązków służb sprzątających należy w szczególności:
 - 1) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy w piwnicach, wózkowni, itp.
 - 2) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
 - 3) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi, przez zastosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 27

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Dezynsekcja (tępienie insektów w mieszkaniu, lokalu) należy do Najemcy.
3. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
4. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
5. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. W przypadku zapchania rur Najemca lokalu, który doprowadził do zapchania rur zostanie obciążony kosztami udrożnienia i oczyszczenia.
6. Śmieci i odpady należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla z zachowaniem selekcji odpadów (makulatura, tworzywa, szkło). W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania nieczystości (płynów) na klatkach schodowych, chodniku, Najemca obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce lub teren.
7. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składowane obok pojemników.
8. Przedmioty wielkogabarytowe (np. stare meble) należy składować przy osłonach śmietnikowych w uzgodnionych z STBS terminach. Wywozu przedmiotów wielkogabarytowych dokonuje się na koszt Najemcy wyrzucającego ww. przedmioty.
9. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt Najemcy tego lokalu.
10. Najemca, któremu przywieziono materiały, które spowodują zanieczyszczenie terenu jest

zobowiązany natychmiast oczyścić teren. Dotyczy to również wszelkich dostaw do mieszkań, w czasie których może zostać zanieczyszczony teren i klatki schodowe.

§ 28

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 12.00 i od 16.00 do 22.00, nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
2. Zabrania się grillowania na balkonach.

§ 29

1. Opiekę, polegającą na dbałości nad placami zabaw dla dzieci, trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się sprawować wszystkim mieszkańcom.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów takich jak rowery, motocykle, wózki dziecięce itp.

4.1. Suszenie bielizny.

§ 30

1. Suszenie bielizny i odzieży powinno odbywać się w suszarniach, gdzie należy zachować czystość i porządek.
2. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek).
3. Rozciąganie sznurów pomiędzy drzewami w celu suszenia jest zabronione, suszenie na poręczach klatek schodowych jest także niedopuszczalne.

4.2. Bezpieczeństwo pożarowe.

§ 31

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji, Administrację STBS. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W lokalach, garażach i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących lub posiadających silny zapach.
4. Palenie papierosów i używanie ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym, w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.

6. Nie wolno zastawiać samochodami dróg pożarowych.

4.3. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

§ 32

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie ciszy i spokoju.
2. Na terenie osiedla (w domu) **w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna**, zaś w pozostałych godzinach należy zachować się i korzystać z wszelkiego rodzaju urządzeń w sposób nie zakłócający spokoju innym lokatorom.
3. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci - jak brudzenie i pisanie na ścianach pomieszczeń wspólnych albo ścianach zewnętrznych, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
4. Korzystanie z urządzeń zabawowych powinno się odbywać pod nadzorem opiekunów.
5. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynków, pod oknami i balkonami oraz na terenach zielonych.
6. Komórki piwniczne służą do przechowywania wyłącznie zapasów na użytek własny. W pomieszczeniach ogólnego użytku, komórkach piwnicznych, przechowywanie starych mebli i przedmiotów tworzących bałagan i zagrożenie oraz urządzenie warsztatów i klubów jest niedozwolone.

§ 33

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają bezpieczeństwu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb mieszkania, ze względu na możliwość zanieczyszczenia klatki schodowej i terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy jest niedopuszczalne.
3. Zabrania się wyprowadzania psów do piaskownic oraz na teren placów zabaw.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
5. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psy na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie choroby zakaźnej psa.

7. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt gospodarskich (np. królików, kur itp.).
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić Powiatowego Lekarza Weterynarii oraz Administrację STBS.

§ 34

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez STBS, o ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
2. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i w nocy jest zabronione.
3. Parkowanie pojazdów skierowanych rurą wydechową w kierunku okien jest niedopuszczalne.
4. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych.
5. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami itp.

4.4. Postanowienia końcowe.

§ 35

Szafki reklamowe i szyldy na budynkach STBS i na terenie przyległym mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia od Zarządu STBS.

§ 36

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy i konserwatorów należy do kompetencji Zarządu STBS.

§ 37

STBS zobowiązane jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. w tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zwieszane tablice informacyjne.

§ 38

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd STBS może stosować upomnienia i innego rodzaju działania. W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia przez Najemcę lokalu lub inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące, postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd STBS może skierować do Sądu wniosek o orzeczenie eksmisji z lokalu.

Regulamin został przyjęty przez Zarząd Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. i stanowi załącznik do Uchwały nr 1/2012 z dnia 31.01.2012r.

Opracował: Tadeusz Wysocki