

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI  
I ZASADY ŚWIADCZENIA USŁUG DODATKOWYCH  
NA RZECZ NAJEMCÓW PRZEZ  
TBS „OSTOJA” SP. Z O.O.

REGULAMIN OGÓLNY

(zatwierdzony uchwałą Zarządu TBS „Ostoja” Sp. z o.o.  
nr 3/2020r. z dnia 18 listopada 2020r.)

## Rozdział I

### PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI WYNIKAJĄCE Z UMÓWIONEGO KORZYSTANIA Z BUDYNKÓW ORAZ LOKALI MIESZKALNYCH:

1. TBS „Ostoja” Sp. z o.o. zwane dalej Spółką, zobowiązane jest do zapewnienia Najemcom sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z: wody, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych, instalacji telekomunikacyjnych, w tym domofonu, monitoringu, radiowo - telewizyjnej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, na warunkach i zasadach ujętych w niniejszym regulaminie.\*
2. Przed wydaniem lokalu Najemcy Strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, w którym określają stan techniczny i zdatność do użycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń elementów wyposażenia lokalu. Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń finansowych pomiędzy Spółką a Najemcą w przypadku zwrotu lokalu.
3. Do obowiązków Spółki należy:
  - a) utrzymywanie w należytym stanie, porządku i czystości, pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
  - b) dokonywanie konserwacji oraz bieżących i głównych napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w rozdziale I pkt. 3a) oraz przywrócenie stanu poprzedniego budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.
  - c) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy tj.:
    - napraw i wymiany instalacji wodociągowej (piony i odejścia od pionów do zaworów przy wodomierzach, łącznie z wodomierzami wody,
    - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez odcinków łączących urządzenia sanitarne z pionami,
    - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
    - napraw i wymiany instalacji elektrycznej w zakresie pionów, odcinków do tablic bezpiecznikowych w mieszkaniach wraz z tymi tablicami, za wyjątkiem wymiany osprzętu i zabezpieczeń,
    - napraw i wymiany instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych i gazomierzy,
    - napraw i wymiany instalacji anteny zbiorczej,
    - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji domofonowej, z wyjątkiem mieszkaniowych aparatów domofonowych (słuchowych i optycznych),
    - napraw i wymiany urządzeń dźwigowych,
  - d) zapewnienie ciągłej dostawy wody zimnej
  - e) zapewnienie ciągłej dostawy ciepłej wody użytkowej o temperaturze mieszczącej się w przedziale 45-55<sup>0</sup> C
  - f) zapewnienie ciągłej dostawy ciepła do ogrzania lokali celem zapewnienia temperatury min. 20<sup>0</sup> C, zgodnie z Polską Normą PN - 82 / B-02402
  - g) odpowiedzialność Spółki w zakresie obowiązków określonych w rozdziale I pkt. 3d), 3e), 3f) ogranicza się do odpowiedzialności, jaką dostawcy ciepła i wody ponoszą w zakresie świadczonych przez siebie usług w stosunku do Spółki.
  - h) Spółka może ograniczyć czasowo dostawę mediów wyszczególnionych w rozdziale I pkt. 3d), 3e), 3f) w następujących przypadkach:
    - awaria instalacji
    - utrata tytułu prawnego do lokalu
4. Obowiązki Spółki wymienione w rozdziale I pkt. 3 nie zwalniają Najemcy z obowiązku naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób wspólnie z nim przebywających w budynku czy w mieszkaniu (np. zalanie sąsiadów spowodowane uszkodzeniem instalacji wodociągowej w obrębie mieszkania, nieprzestrzeganie instrukcji użytkowania, itp.).
5. Najemca jest obowiązany użytkować lokal i pomieszczenia do niego przynależne, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zawartej umowy i utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym a także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (urządzenia dźwigowe, klatki schodowe, korytarze, wózkownie, strychy, suszarnie, garaże, śmietnik, pomieszczenia gospodarcze znajdujące się poza lokalem itp.) oraz otoczenie budynku jak również przestrzegać porządku domowego, określonego odrębnym regulaminem.
6. Najemcę obciąża obowiązek naprawy i konserwacji następujących elementów wyposażenia lokalu:
  - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych (w przypadku trwałych uszkodzeń łącznie z ich wymiana),
  - b) okien, drzwi,
  - c) przewodów wodociągowych wody zimnej i ciepłej wewnątrz lokalu mieszkalnego łącznie z ich wymianą po zużyciu technicznym lub w wyniku awarii – do pionu głównego,

\* Obowiązki Spółki oraz Najemców odnoszą się tylko do tych elementów budynku i lokalu, które w nich występują (np. urządzenie dźwigowe występuje tylko w niektórych budynkach Spółki)

- d) pieców kuchennych elektrycznych i gazowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, wanien, brodzików wraz z kabinami prysznicowymi, mis klozetowych (kompaktowych), baterii, zaworów czerpalnych, wężyków połączeniowych wraz z zaworami oraz innych ewentualnych urządzeń sanitarnych (w które lokal jest wyposażony) – łącznie z ich wymianą,
  - e) osprzętu instalacji elektrycznej, zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz całej instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu mieszkalnego, a także osprzętu anteny zbiorczej oraz aparatów wideo i domofonowych – łącznie z ich wymianą,
  - f) przewodów kanalizacyjnych odpływowych od urządzeń sanitarnych i kratki ściekowych: usuwanie ich przecieków (łącznie z ich wymianą) w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności (do pionów głównych),
  - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien oraz urządzeń grzewczych, a także naprawę i konserwację innych urządzeń kuchennych i sanitarnych,
  - h) kratki ściekowych na tarasie lub balkonie – poprzez systematyczne czyszczenie i utrzymanie ich w stanie drożnym,
  - i) instalacji wentylacyjnej – poprzez systematyczne czyszczenie kratki wentylacyjnych, anemostatów (nawiewnych jak i wywiewnych) oraz nawietrzników okiennych.
7. Dla urządzeń techniczno – sanitarnych, stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego, o którym mowa w rozdziale I pkt. 6, nie przyjmuje się okresów zdatności do użytkowania tj.:
- a) bateria wannowa z natryskiem ręcznym
  - b) bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa
  - c) kran czerpalny
  - d) umywalka fajansowa
  - e) ustęp + sedes
  - f) wanna kąpielowa z blachy stalowej – komplet
  - g) brodzik z kabiną prysznicową
  - h) kuchnia gazowa
  - i) kuchnia gazowa z piekarnikiem
  - j) kuchnia elektryczna z płytą ceramiczną
  - k) przepływowy gazowy podgrzewacz wody
  - l) zlewozmywak stalowy nierdzewny
  - m) aparat domofonowy
  - n) aparat wideodomofonowy
  - o) dzwonek do drzwi
  - p) gniazdka z uziemieniem
  - q) gniazdka bez uziemienia
  - r) gniazdka telefoniczne
  - s) gniazdka antenowe
  - t) wyłączniki zwykłe
  - u) wyłączniki grupowe
  - v) oprawy oświetleniowe
  - w) malowanie emulsyjne ścian i sufitów
  - x) glazura ścienna
  - y) wykładziny podłogowe
  - z) glazura podłogowa
  - aa) oraz inne wymienione w protokołach zdawczo – odbiorczych.
8. W przypadku zużycia lub uszkodzenia urządzeń techniczno – sanitarnych wymienionych w rozdziale I pkt. 7 stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego, Najemca zobowiązany jest do ich wymiany we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółki, z zastrzeżeniem zawartym w rozdziale I pkt. 1.
10. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia materiałów zapasowych dotyczących elementów ulepszeń lokalu na wypadek konieczności dokonania przez Spółkę napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego, w zakresie wynikającym z jej obowiązków określonych w rozdziale I pkt. 3. (w tym napraw awaryjnych). Spółka nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia tych elementów ulepszeń lokalu powstałe w związku i przy wykonywaniu obowiązków Spółki określonych w rozdziale I pkt. 3.
11. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca zobowiązany jest do:
- a) przekazania lokalu Spółce w stanie odnowionym, co wymaga dokonania w nim obciążających Najemcę napraw i wymiany wszystkich zużytych (niesprawnych) urządzeń, wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu<sup>1</sup> w chwili wydania go Najemcy (zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym, zawierającym ocenę stanu technicznego i zdatności do użytkowania urządzeń i materiałów względnie pokrycie kosztów odnowienia przez Spółkę lokalu (np. przez pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną w kolorze białym i wymiany zużytych urządzeń i elementów wyposażenia technicznego).

<sup>1</sup> chyba, że istnieją w tym zakresie odmienne regulacje formalno – prawne uzgodnione w formie pisemnej pomiędzy wynajmującym a najemcą, w tym np. regulacje „specyfikacji wykończenia i wyposażenia mieszkań”.

Ceny urządzeń i innych elementów wykończenia lokalu będą przyjmowane w oparciu o średnie ceny krajowe zawarte w SEKOCENBUD z ostatniego kwartału wydanego cennika.

- b) pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń lokalu oraz urządzeń wyposażenia technicznego powstałych z winy Najemcy.
12. Spółka może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy albo też ulepszenia może zatrzymać bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.
13. Koszty wynikające z ustaleń zawartych w rozdziale I pkt. 11 i 12 zostaną uwzględnione w rozliczeniu finansowym pomiędzy Spółką a Najemcą zdającym lokal mieszkalny.

## Rozdział II

### ZASADY DOTYCZĄCE KORZYSTANIA Z URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH:

#### 1. Wideodomofony, Domofony:

- a) Każdy Najemca przed zasiedleniem lokalu oraz po ewentualnej wymianie instalacji domofonowej otrzymuje informację dotyczącą numeru kodu do furtki i drzwi wejściowych do budynku bądź brelok zbliżeniowy (w odpowiedniej ilości) do otwierania drzwi wejściowych do budynku lub furtki wejściowej na posesję.
- b) Piloty do zdalnego otwierania bramy wjazdowej na posesję zgodnie z zapotrzebowaniem Najemcy otrzymuje odpłatnie.
- c) W razie zgubienia, uszkodzenia bądź potrzeby posiadania większej ilości breloków zbliżeniowych lub pilotów, Najemca może zgłosić zapotrzebowanie w Administracji budynku w celu zamówienia i zaprogramowania breloka lub pilota. Niniejsza usługa jest odpłatna.
- d) Za naprawy bieżące i główne oraz wymianę instalacji w wypadku zużycia technicznego odpowiada Spółka.

#### 2. Urządzenia dźwigowe:

- a) Najemcy mają możliwość korzystania z dźwigów osobowych.
- b) Koszty konserwacji i bieżących napraw ponosi Spółka.

#### 3. Telewizja kablowa

- a) W budynkach wyposażonych w instalację umożliwiającą odbiór programów telewizyjnych i radiowych siecią kablową, Najemcy zawierają indywidualne umowy z dostawcą takich usług.
- b) Za sprawne działanie, naprawy i remonty instalacji odpowiedzialny jest dostawca tych usług.
- c) Istnieje możliwość podpisania indywidualnej umowy przez Najemcę o poszerzenie pakietu w zakresie połączeń telefonicznych i internetowych.

#### 4. Instalacja telefoniczna

- a) Budynek wyposażony jest w instalację telefoniczną. Najemcy mogą zawrzeć indywidualną (e) umowę (y) z operatorem świadczącym usługi telekomunikacyjne w przedmiotowym budynku.
- b) Za sprawne działanie, naprawy i remonty instalacji odpowiedzialny jest dostawca tych usług (operator instalacji).
- c) Istnieje możliwość rozszerzenia usług z operatorem o korzystanie z Internetu.

#### 5. Zbiorcza instalacja telewizji satelitarnej:

- a) W budynkach wyposażonych w instalację umożliwiającą odbiór programów telewizyjnych i radiowych drogą satelitarną każdy lokal mieszkalny posiada gniazdo antenowe, umożliwiające Najemcom podłączenie odbiorników telewizyjnych i radiowych.

Najemcy w tym rozwiązaniu mogą:

- odbierać programy telewizyjne z nadajników naziemnych,
- odbierać programy satelitarne po indywidualnym zakupie przez Najemcę na jego koszt tunera (odbiornika satelitarnego),
- odbierać programy telewizyjne wymagające dekodery po indywidualnym zakupie przez Najemcę na jego koszt dekodera.

Koszt odbioru zakodowanych programów ponosi Najemca, zgodnie z zawartą umową z dostawcą kodowanego programu,

- b) Obowiązuje całkowity zakaz montażu indywidualnych anten satelitarnych na zewnętrznych elementach budynku, w przypadku jego naruszenia Spółka jest uprawniona zdemontować antenę na koszt Najemcy.

## Rozdział III

### WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

1. Zasady gospodarowania odpadami reguluje ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm) oraz przepisy prawa miejscowego.
2. Opłata za gospodarowanie odpadami (wywóz odpadów segregowanych i niesegregowanych) ustalana jest uchwałą Rady Gminy właściwej dla lokalizacji budynku mieszkalnego i uiszczana miesięcznie w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
3. Najemcy zajmujący lokal mieszkalny zobowiązani są do informowania Spółki o zmianie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany.

4. Informację, o której mowa w rozdziale III ust. 3 należy złożyć w formie pisemnej w postaci oświadczenia.

## Rozdział IV

### ZASADY KORZYSTANIA I UTRZYMYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH \*

1. Ogródki przydomowe o wyodrębnionych granicach udostępniane są Najemcom na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Za korzystanie z ogródków przydomowych nie są pobierane dodatkowe opłaty.
3. Najemca lokalu, któremu udostępniono ogródek przydomowy winien go zagospodarować zielenią niską tj. dokonać nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość nie przekracza 2,5 metra.
4. Całkowicie zabronione jest sadzenie pnączy przy elewacji budynku, a także montowanie jakichkolwiek podpór i mocowań na elewacji i do elewacji.
5. W przypadku dokonania nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 2,5 metra, nasadzenia te będą usunięte przez Spółkę na koszt Najemcy.
6. Najemca zobowiązany jest utrzymywać udostępniony ogródek w należyтым stanie poprzez:
  - a) Naprawę i konserwację (malowanie) małej architektury tj.: ławek, koszy na śmieci itp., znajdujących się w ogródkach przydomowych z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki,
  - b) Regularne nawożenie, koszenie trawy, przycinanie drzew i krzewów oraz żywopłotów wewnętrznych itp.

W przypadku stwierdzenia nienależytej dbałości o ogródek przydomowy – Wynajmujący (Spółka) może przeprowadzić niezbędne zabiegi pielęgnacyjne oraz konserwacyjne na koszt Najemcy.
7. Zakazuje się na terenie ogródków przydomowych grillowania i rozpalania otwartego ognia (ogniska), montażu zadaszeń przed wejściem z ogródka do mieszkania, montażu masztów radiowych, anten satelitarnych, zasłaniania istniejących elementów ogrodzenia różnego rodzaju materiałami (folie, płótna, płyty faliste itp.) oraz montażu bez zgody Spółki innych urządzeń lub elementów zabudowy, zakłócających ład architektoniczny osiedla.
8. Od kosztu zużycia wody dla potrzeb podlewania ogródków przydomowych możliwe jest odliczenie kosztów odprowadzania jej jako ścieków do kanalizacji. W przypadku zainteresowania odliczeniem oraz braku wodomierza rejestrującego zużycia wody dla celów podlewania roślin, Najemca posiadający ogródek przydomowy winien na własny koszt zamontować wodomierz (o dokładności 1 m<sup>3</sup>/h), rejestrujący ilość wody zużytej do podlewania ogródka oraz pisemnie zawiadomić Spółkę o terminie jego montażu, celem uzgodnienia miejsca montażu oraz zaplombowania licznika.

\* dotyczy lokali, do których przypisane są ogródki przydomowe