

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W ZASOBACH TBS „ZIELEŃ MIEJSKA” SP. Z O.O.**

### **I. Postanowienia ogólne**

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są najemcy lokali mieszkalnych w zasobach TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o., osoby wraz z nimi zamieszkałe (zwani dalej: „mieszkańcami”) oraz inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej. Przez Administratora nieruchomości należy rozumieć: pracowników spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. oraz osoby przez nią upoważnione.
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie Regulaminu oraz ponosi odpowiedzialność za zachowanie domowników oraz osób przebywających w jego lokalu.
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są przejawiać troskę o wspólne dobro przez dbanie o estetykę budynku i otoczenia oraz współdziałać z Administratorem nieruchomości poprzez niezwłoczne powiadamianie o zauważonych uszkodzeniach elementów nieruchomości (drzwi do budynku i pomieszczeń technicznych, okien, ogrodzenia, włączów, dachów, niesprawności instalacji, itp.).
4. Akty wandalizmu, chuligaństwa, zakłócania spokoju należy zgłaszać bezpośrednio policji lub straży miejskiej oraz poinformować Administratora nieruchomości.
5. Administrator nieruchomości do lokali mieszkalnych wchodzi wyłącznie w obecności osoby pełnoletniej.
6. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej jej wywołaniem, gdy najemca lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne lub odmawiają udostępnienia lokalu, Administrator nieruchomości ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
7. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa – Administrator nieruchomości jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia mieszkańca. Z czynności tych sporządzany jest protokół.
8. Najemca jest zobowiązany powiadomić Administratora nieruchomości o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, terminowo dokonywać płatności z tytułu czynszu, dzierżawy oraz pozostałych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

### **II. Obowiązki Mieszkańców**

1. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast dyżurującemu konserwatorowi lub Administratorowi nieruchomości, a w razie potrzeby lub w przypadku zagrożenia życia lub zdrowia, zawiadomić również odpowiednie służby takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, pogotowie gazowe, policja itp.
2. Udostępnienie lokalu służbom remontowym, konserwacyjnym, kominiarskim i innym osobom dokonującym przeglądów stanu technicznego budynku/lokalu jest obowiązkowe i odbywa się w obecności Administratora nieruchomości lub na podstawie jego pisemnego upoważnienia.
3. Utrzymanie zajmowanego lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i części wspólnych w należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

4. Niezwłoczne powiadomienie Administratora nieruchomości o wszelkich szkodach powstałych z winy mieszkańca lub osób u niego przebywających oraz pokrycie kosztów wynikających z naprawy.
5. Rodzice i opiekunowie zobowiązani są do sprawowania opieki i nadzoru nad swoimi dziećmi przebywającymi w częściach wspólnych, z zachowaniem zasad współżycia społecznego. Za szkody wyrządzone przez dzieci na terenie nieruchomości odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
6. Powierzchnie gruntu z przeznaczeniem na ogródki oraz pod garaże mogą być użytkowane wyłącznie po uzyskaniu zgody od Administratora nieruchomości, na podstawie zawartej umowy dzierżawy. Zajęcie gruntu lub części wspólnej budynku może nastąpić jedynie po uzyskaniu zgody Administratora nieruchomości i zawarciu umowy cywilnoprawnej. Brak spełnienia powyższych warunków będzie traktowane jako bezumowne korzystanie i spowoduje naliczenie podwójnej wysokości obowiązującej stawki najmu/dzierżawy. Garaże służą do parkowania pojazdów mechanicznych, nie należy przechowywać w nich innych przedmiotów przy równoczesnym parkowaniu samochodu poza garażem.
7. Psy, bez względu na ich wielkość, należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu pod nadzorem osoby dorosłej. Sprzątanie po swoim psie jest obowiązkowe.
8. Pozostawione w lokalu zwierzęta podczas nieobecności właścicieli winny mieć zapewniony dostęp do wody, jedzenia i dopływu świeżego powietrza.
9. Odpady należy segregować i wrzucać wyłącznie do przeznaczonych na ten cel pojemników.
10. Odpady wielkogabarytowe należy składować w sposób uporządkowany i w jednym miejscu w sąsiedztwie pojemników na odpady.
11. Popiół należy pakować (po jego wystygnięciu) w worki na śmieci i ustawiać przy pojemnikach na odpady w jednym miejscu.
12. Zużyty sprzęt AGD oraz gruz i odpady remontowe (panele, armatura itp.) mieszkańcy zobowiązani są do wywożenia we własnym zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) mieszczącego się przy ul. Bryły 4 w Pruszkowie.

### **III. Zabrania się:**

1. Podnajmowania lokali, piwnic, komórek, garaży, miejsc postojowych itp. będących przedmiotem umów najmu lub dzierżawy z Administratorem nieruchomości.
2. Prowadzenia działalności gospodarczej na terenie nieruchomości bez uzyskania zgody Administratora nieruchomości.
3. Wychodzenia na dach nieruchomości.
4. Przechowywania na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach piwnicznych, na strychach, na balkonach, w garażach, w komórkach itp. materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
5. Zastawiania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz zewnętrznych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych (jezdnych i pieszych) jakimikolwiek przedmiotami lub pojazdami.
6. Montażu anten, suszarek, klimatyzatorów i innych urządzeń na dachu budynku i elewacji bez uzyskania zgody Administratora nieruchomości.
7. Niszczenia ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne nieruchomości.

8. Niszczenia terenów zielonych oraz zieleni znajdującej się na posesji.
9. Samowolnego dokonywania nasadzeń oraz wydzielania części nieruchomości do wyłącznego korzystania.
10. Prowadzenia na terenie nieruchomości, w tym w lokalu hodowli oraz dokarmiania ptactwa oraz innych zwierząt.
11. Urządzania miejsc do zabaw dla dzieci bez zgody Administratora nieruchomości.
12. Umieszczania na terenie nieruchomości jakichkolwiek reklam, szyldów, ławek itp. bez uzgodnienia z Administratorem nieruchomości.
13. Pozostawiania śmieci (również w workach) na klatkach schodowych.
14. Pozostawiania otwartych pomieszczeń oraz okien w częściach wspólnych.
15. Palenia tytoniu i spożywania alkoholu w częściach wspólnych budynku i na terenie posesji oraz wyrzucania niedopałków przez okna i balkony.
16. Organizowania spotkań towarzyskich w częściach wspólnych tj. korytarze, piwnice, suszarnie, pralnie, wiatrołapy, ganki itp.
17. Mycia pojazdów oraz innych rzeczy na terenie nieruchomości wspólnej w miejscach do tego nie wyznaczonych.
18. Parkowania pojazdów kołowych niedopuszczonych do ruchu, oraz porzucania pojazdów wykorzystywanych niezgodnie z przeznaczeniem na terenie nieruchomości wspólnej.

#### **IV. Przepisy porządkowe**

1. Mieszkańcy mają prawo do bezumownego i bezpłatnego korzystania z części wspólnych nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców i nie zmienia przeznaczenia danej części nieruchomości wspólnej.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 06:00. W tych godzinach zabrania się powodowania hałasu.
3. Trzepanie chodników, dywanów może odbywać się wyłącznie w dniach od poniedziałku do soboty, z wyjątkiem dni świątecznych w godzinach 08:00-20:00 w wyznaczonym do tego miejscu.
4. Remonty mogą być przeprowadzane w dni powszednie oraz soboty w godzinach 08:00-20:00. W trakcie remontu lokalu jego mieszkaniec jest zobowiązany do bieżącego sprzątania części wspólnych zanieczyszczonych na skutek przeprowadzanego remontu.
5. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach winny być umocowane od strony lokalu w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
6. W przypadku uszkodzenia zamka lub zgubienia klucza do skrzynki pocztowej, Najemca zobowiązany jest do wymiany/naprawy we własnym zakresie i na własny koszt.