

REGULAMIN PORZĄDKOWY

**obowiązujący w budynkach i na terenach należących do zasobów
Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.**

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin opracowano w oparciu o następujące przepisy:
 - a) Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71 poz. 733 rozdz. 6 z późn. zm.)
 - b) Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.).
 - c) Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. Nr 132 z 1996 r. poz. 622 z późn. zm.).
2. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców jest dbałość o posesję, wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju współmieszkańców.
3. Narusza niniejszy regulamin ten kto narusza ogólnie akceptowane zasady wzajemnego poszanowania, przyjęte w danym środowisku zasady współżycia społecznego czy zasady kultury we wzajemnych kontaktach między ludźmi.
4. Wszelkie naruszenia regulaminu należy zgłaszać do administracji DTBS.
5. Zakłócania spokoju i niszczenia mienia należy zgłaszać do Straży Miejskiej lub Policji

§ 2

Obowiązki administracji DTBS

1. Dbać o dobry stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców (klatki schodowe, wózkownie, korytarze piwniczne itp.)
2. Oznaczenie budynków znajdujących się na terenie nieruchomości przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów tablic z numerem budynku.
3. Wywieszenie w widocznym miejscu tablic z wykazem zawierającym numery telefonów Zarządcy, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego.
4. Wykonywanie obowiązków wynikających z nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w zakresie przez nią ustalonym i stosownie do jej wytycznych.
5. Wyznaczanie miejsc gromadzenia nieczystości stałych i wyposażenie ich w kontenery.
6. Wyznaczanie miejsc gospodarczych i zabawowych dla dzieci poprzez instalowanie bezpiecznych urządzeń zabawowych i utrzymania ich w należytym stanie.
7. Zapewnienie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku najemców jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości.
8. Zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych oraz usuwania usterek instalacji w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku najemców.
9. Zapobiegania uszkodzeniom, bądź zniszczeniom pomieszczeń, instalacji, urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami mrozu, wilgoci, (głównych zaworów gazu, wody, hydroforni i hydrowęzłów).
10. Pielęgnacji zieleńców, trawników na terenie nieruchomości oraz opieki nad posiadanymi placami zabaw dla dzieci.
11. Egzekwowania przestrzegania przez najemców regulaminu porządku domowego.

§ 3

Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania przepisów prawa o najmie lokali mieszkalnych, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, oszczędzania wody itp.

2. Wszyscy powinni stosować się do porządku domowego oraz liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów innych posesji.
3. Zachować czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców tj. korytarzach, klatkach schodowych i wózkowniach.
4. Przestrzegać zakazu otwierania okien na klatkach schodowych w okresach zimowych oraz gdy występują silne wiatry.
5. Przy wchodzeniu do budynku lub wychodzeniu z niego w sposób właściwy zamknąć drzwi wejściowe. Otwieranie dwóch skrzydeł stosować tylko podczas wnoszenia wielkogabarytowych przedmiotów.
6. Niezwłocznie powiadamiać właściwe jednostki (np. pogotowia gazowego, wodociągowego, energetycznego itp.) oraz administrację DTBS o awariach instalacji i urządzeń technicznych budynku.
7. Bez zgody zarządu DTBS nie wolno dokonywać żadnych zmian naruszających architekturę budynków lub wygląd posesji. Dotyczy to również elementów małej architektury nietrwale związanych z gruntem.
8. W przypadku dłuższej nieobecności w mieszkaniu w okresie zimowym należy ustawić system ogrzewania tak by temperatura mieszkania nie była niższa niż **16^o C**.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach budynku lub lokalach innych najemców (np. przez zalanie pożar lub wybuch)
10. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia zarządcy o awariach, uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.
11. W przypadku niepowiadomienia przez najemcę natychmiast właściwej jednostki (gazowni, zarządcy) o awarii urządzeń gazowych lub centralnego ogrzewania znajdujących się w lokalu, najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wyrządzone szkody.
12. Najemca obowiązany jest do udostępnienia lokalu w godz. **7⁰⁰-18⁰⁰** przedstawicielowi administracji DTBS w związku z wykonywanymi przez niego czynnościami służbowymi dotyczącymi tego lokalu.
13. **Najemcy lokali użytkowych** mają obowiązek usuwania nieczystości (w okresie zimowym śniegu) i utrzymania porządku także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu, a w szczególności przed wejściem do lokali i na ich zapleczu, na powierzchni ustalonej z wynajmującym.

§ 4

Postanowienia porządkowe

1. Cisza nocna obowiązuje od godz. **22⁰⁰ do 6⁰⁰**.
2. Wrzucanie opakowań szklanych w punktach segregacji należy wykonywać nie później jak o godz. 19:00 i nie wcześniej jak 8:00 rano.
3. Trzymane w mieszkaniu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia zdrowia i życia sąsiadów oraz zakłócać ciszy nocnej.
4. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, a w szczególności do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczeń wewnątrz budynku jak i na terenie posesji oraz do wyprowadzenia psów na smyczy.
5. Wózkownie służą tylko do przechowywania wózków dla rodzin posiadających dzieci.
6. Przechowywanie rowerów i innych rzeczy możliwe jest tylko za zgodą administracji DTBS.
7. Osoby użytkujące odpowiadają za stan techniczny pomieszczenia i urządzeń znajdujących się w wózkowni.
8. Za spowodowane zniszczenia użytkownicy wózkowni mogą być solidarnie obciążeni kosztami napraw.
9. Niedozwolone jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej w wynajętym mieszkaniu bez uzgodnienia z Zarządem DTBS.
10. Zabrania się wyrzucania i wylewania czegokolwiek przez okno oraz trzepanie dywanów, serwet itp.
11. Na klatkach schodowych niedozwolone jest trzepanie wycieraczek, worków z odkurzacza oraz czyszczenie obuwia.
12. Niedozwolone jest trzymanie obuwia na klatkach schodowych.
13. Niedozwolone jest wystawianie worków ze śmieciami na korytarz.
14. Niedozwolone jest używanie grilla na balkonach oraz na terenie posesji DTBS.
15. Zabrania się urządzania gier i zabaw a także spotkań towarzyskich w odległości mniejszej niż 10 m od okien lokali mieszkalnych.

16. Niedozwolone jest zanieczyszczanie budynku i terenu posesji. Dotyczy to zwłaszcza gruzu po remoncie lokalu, starych mebli lub innych przedmiotów.
17. Za szkody w budynku i na terenie posesji wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
18. W częściach wspólnych tzn. w przedsiionkach, w korytarzach, na klatkach schodowych, balkonach, loggiach i tarasach obowiązuje bezwzględny zakaz palenia tytoniu.
19. Na terenach zielonych, placach zabaw dla dzieci, trawnikach i skwerach obowiązuje zakaz gry w piłkę.

§ 5

Bezpieczeństwo pożarowe

1. Samochody mieszkańców mogą być parkowane w miejscach do tego wyznaczonych w sposób zgodny z przepisami o ruchu drogowym ze szczególnym uwzględnieniem swobodnego dojazdu karetki Pogotowia Ratunkowego lub Straży Pożarnej.
2. W pomieszczeniach piwnicznych i garażach podziemnych nie wolno przechowywać materiałów palnych, wybuchowych, motorowerów, motocykli i pojemników z paliwem.
3. Używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach jest zabronione.
4. Nie wolno zostawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami i innymi rzeczami w celu zapewnienia swobodnego poruszania się służb ratowniczych i gaszenia pożaru
5. Zabrania się podłączeń maszyn, urządzeń oraz dodatkowych oświetleń do ogólnej instalacji elektrycznej na korytarzach, w klatkach schodowych, w piwnicach oraz innych miejscach gdzie taka instalacja występuje

TELEFONY ALARMOWE:

Pogotowie energetyczne991

Pogotowie gazowe992

Pogotowie wodociągowe994

Pogotowie ratunkowe999

Policja997

Straż pożarna998

Straż Miejska74 645 08 88 oraz 504 259 859

Z telefonu komórkowego zawiadamia się służby ratunkowe dzwoniąc na nr 112

Administracja DTBS74 831-22-60, tel. kom. 606-400-970

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Przestrzeganie Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców oraz członków ich rodzin.
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób znajdujących się za jego zgodą w lokalu mieszkalnym bądź na terenie posesji.
3. W stosunku do najemców, których działania powodują powstanie szkody, DTBS przysługuje roszczenie odszkodowawcze gdy szkoda nie zostanie niezwłocznie naprawiona.
4. Naruszanie niniejszego Regulaminu w sposób uporczywy skutkuje rozwiązaniem umowy najmu, a w przypadku odmowy opuszczenia lokalu DTBS skieruje powództwo do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu (eksmisji).
5. Regulamin wprowadzono do stosowania uchwałą Zarządu Spółki DTBS nr 02/2023 z dnia 25.08.2023 r.
6. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.09.2023 r.