

Regulamin porządku domowego  
Towarzystwa Budownictwa Społecznego  
„Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku

## Spis treści

<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....</b>	<b>3</b>
<b>II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.....</b>	<b>4</b>
<b>III. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. ZASADY MONITORINGU W ZASOBACH TBS „TWÓJ DOM” SP. Z O.O. W RYBNIKU .....</b>	<b>11</b>
<b>V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>12</b>

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy prawne:

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 527).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399).
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
8. Uchwała Nr 379/XXI/2020 Rady Miasta Rybnika z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Rybnika wraz z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Rybnika stanowiącym załącznik do tej Uchwały.

## § 1.

Zasady ustalone w niniejszym Regulaminie dotyczą wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali mieszkalnych oraz użytkowych, jak również innych osób przebywających w otoczeniu budynków i terenów, stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku.

## § 2.

Za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu przez osoby niepełnoletnie oraz z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie prawni.

## § 3.

1. Najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące w lokalu oraz przebywające w budynku i jego otoczeniu na jego zaproszenie lub za jego zgodą. Najemca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu i zobowiązana jest do zapoznania tych osób z jego treścią.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może dokonywać przeróbek i zmian naruszających strukturę lokalu lub budynku, a w szczególności zmiany struktury lokalu bądź trwałych elementów mających wpływ na substancję mieszkaniową.

#### § 4.

Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia stanowiącego własność TBS „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku, zapewnienia czystości, bezpieczeństwa, ład i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz warunków zgodnego współżycia Najemców oraz użytkowników lokali użytkowych.

## **II. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### § 5

Do podstawowych obowiązków Najemcy należy:

1. Użytkowanie lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń ogólnego użytku wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem oraz korzystania z części wspólnych nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania innym uprawnionym.
2. Należyte dbanie i utrzymanie lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzeganie porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku: dzwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia na odpady, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Uzyskanie pisemnej zgody Wynajmującego za każdą zmianę w lokalu.
4. Wykonywanie napraw i bieżącej konserwacji lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz elementów ich wyposażenia, urządzeń i instalacji technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem § 6 ust. 2 i 3 niniejszego Regulaminu.
5. Usuwanie wszelkich nieczystości z lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz składowanie ich w miejscach do tego przeznaczonych – śmieci i odpady należy wrzucać wyłącznie do pojemników do tego wyznaczonych (obowiązkowe jest sortowanie odpadów i ich wrzucanie do odpowiednich pojemników zgodnie z oznaczeniem).
6. Przestrzeganie harmonogramu odbioru odpadów wielkogabarytowych i umieszczania tych odpadów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Meble i inne odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych nie wcześniej niż 24 godziny przed wyznaczonym terminem ich odbioru.
7. Bieżące utrzymywanie w czystości drzwi i wejścia do lokalu (progi, wycieraczka itp.).
8. Zachowanie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców (klatki schodowe, korytarze, wózkownie, rowerownie i inne pomieszczenia wspólnego użytku) oraz na terenach przyległych do budynków.
9. Niezwłoczne powiadamianie TBS o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu urządzeń i instalacji technicznych w budynkach lub na przyległym terenie.
10. Podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności i stosowanie dostępnych środków w celu zapewnienia ochrony życia i zdrowia pozostałych mieszkańców oraz zapobieganie uszkodzeniu mienia na skutek ewentualnych uszkodzeń lub wadliwego działania urządzeń i instalacji

technicznych, zgłaszanie interwencji do odpowiednich służb (policja, straż miejska, straż pożarna, pogotowie energetyczne, pogotowie gazowe, pogotowie wodno-kanalizacyjne itp.) oraz do niezwłocznego powiadomienia TBS, właściwej jednostki (pogotowia wodno-kanalizacyjnego, elektrycznego, dźwigowego, Centrum Zarządzania Kryzysowego, serwisu węzła cieplnego lub zgłoszenie dostrzeżonych nieprawidłowości za pomocą aplikacji „halo! Rybnik” itp.) o awariach lub uszkodzeniach instalacji domowych, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.

11. Przeciwdziałanie przypadkom kradzieży i niszczenia mienia, w szczególności poprzez zgłaszanie takich przypadków policji, straży miejskiej lub do TBS.
12. Udostępnienie lokalu Wynajmującemu, w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych, w celu przeprowadzenia koniecznych remontów, których wykonanie leży po stronie Wynajmującego lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia wystąpienia awarii. Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu na zasadach określonych w umowie najmu. Jeżeli Najemca, mimo wcześniej ustalonych terminów, dwukrotnie nie udostępni Wynajmującemu lokalu celem przeprowadzenia w nim niezbędnych remontów, inspekcji i kontroli, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Wynajmującemu umowę najmu lokalu. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością np. pożaru, zalania wodą, pracownicy TBS, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia zagrożonego lub dotkniętego awarią pomieszczenia w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a w razie potrzeby także straży pożarnej lub innych służb ratownictwa technicznego. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, TBS zabezpiecza dostęp do pomieszczenia i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.
13. Udostępnianie lokalu Wynajmującemu oraz wykonawcom działającym na zlecenie Wynajmującego w związku z wykonywanymi przez nich w tymże lokalu czynnościami służbowymi. Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu na zasadach określonych w umowie najmu. Czynności te mogą być wykonywane w godzinach od 8:00 do 20:00, tylko w obecności Najemcy, osoby przez niego upoważnionej lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkałych.
14. Bezwzględne zachowanie ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22:00 do godz. 6:00. Zabrania się w tym czasie wszelkiego zachowania zakłócającego ciszę nocną i spokój pozostałych mieszkańców.
15. Powstrzymanie się od zachowań mogących prowadzić do zakłócania spokoju i wypoczynku pozostałych mieszkańców w godzinach późnowieczornych i wczesnorannych zgodnie z zasadami współżycia społecznego i dobrosąsiedzkiego współzamieszkiwania.
16. Zapewnienie przez właścicieli zwierząt właściwej opieki nad posiadanymi zwierzętami tak, aby ich zachowanie nie prowadziło do zakłócania spokoju pozostałych mieszkańców. Obowiązek ten dotyczy w szczególności zachowania ciszy nocnej.
17. Bezwzględne stosowanie przez właścicieli zwierząt zasad dotyczących bezpiecznego i właściwego wyprowadzania zwierząt na ogólnodostępne tereny przyległe, w tym zachowanie środków ostrożności zapewniających ochronę życia i zdrowia ludzi oraz zwierząt, a także usuwanie zanieczyszczeń, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w tym dbanie o utrzymanie czystości w korytarzach i w innych częściach wspólnych. Za szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu odpowiadają ich właściciele.
18. Przestrzeganie ustalonych przez TBS zasad wewnętrznej organizacji ruchu drogowego.

19. Użytkowanie pojazdów w obrębie nieruchomości w sposób zapewniający bezpieczeństwo mieszkańców i mienia znajdującego się w obrębie nieruchomości. Parkowanie pojazdów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w taki sposób, aby nie utrudniać ruchu pieszych oraz nie niszczyć elementów infrastruktury technicznej i zieleni.
20. Zapobieganie zabrudzeniom lub uszkodzeniom mienia oraz przeciwdziałanie skażeniu środowiska w wyniku nieodpowiedniego stanu technicznego pojazdów (wycieki oleju lub innych płynów technicznych, emisja spalin itp.).
21. Należyte zabezpieczenie przed upadkiem przedmiotów pozostawionych na balkonach i loggiach, a w szczególności - suszarki do bielizny, skrzynki i donice na kwiaty, meble ogrodowe i inne.
22. Usuwanie w okresach zimowych śniegu oraz lodu i sopli z loggii i balkonów w sposób zapewniający bezpieczeństwo pozostałych mieszkańców i ochronę infrastruktury technicznej budynków oraz terenów przyległych przed uszkodzeniem.
23. W przypadku dostaw mebli i wyposażenia do najmowanych lokali mieszkalnych, Najemcy zobowiązani są do zwrócenia uwagi na to, aby pojazdy dostawcze nie uszkodziły chodników, zieleni, a także aby dostawca nie uszkodził ścian klatki schodowej, wind i drzwi wejściowych na klatki schodowe. Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu obowiązany jest oczyścić teren dojścia do budynku i klatkę schodową, przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń powstałych przy dostawie obciąża Najemcę lokalu.
24. Naprawianie wszelkich szkód powstałych z winy Najemcy, użytkownika lub innych osób, za działanie których Najemca lub użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność, przy czym sposób naprawienia szkody należy bezzwzględnie uzgodnić z Biurem Obsługi Klienta TBS.
25. Zabezpieczanie lokali przed utratą ciepła poprzez zamykanie drzwi wejściowych do klatki schodowej i korytarzy piwnicznych. Najemca winien dbać również o to, aby w okresie niesprzyjających warunków atmosferycznych (mroz, silny wiatr, burze itp.) nie pozostawiać na klatkach schodowych bądź pomieszczeniach wspólnego użytku otwartych bez nadzoru okien i zamykać je, jeśli są otwarte.
26. Powiadomienie Wynajmującego o zamiarze zdania lokalu - w formie pisemnego wypowiedzenia umowy, zgodnie z terminem określonym w umowie najmu.

## § 6

1. Najemcę obciąża w szczególności naprawa, konserwacja i wymiana:
  - a. Podłóg, posadzek i innych;
  - b. Okien i drzwi;
  - c. Wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - d. Kuchni, 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;
  - e. Zabezpieczeń instalacji elektrycznej – gniazd, włączników, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
  - f. Innych elementów wyposażenia lokalu przez malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

2. Najemca zobowiązany jest w okresie korzystania z lokalu do niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu konieczności naprawy, konserwacji oraz wymiany elementów wyposażenia lokalu, a następnie po uzgodnieniu z Wynajmującym zakresu ww. prac, dokonywać napraw zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Instrukcji eksploatacji budynku”. W przypadku niezastosowania się przez Najemcę do ww. warunków, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkodę z tym związaną.
3. W razie niedokonania niezbędnych napraw przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić te naprawy na koszt Najemcy.

## § 7

Działaniami zabronionymi w obrębie nieruchomości są:

1. Składowanie, przechowywanie, czy nawet krótkotrwale wystawianie w pomieszczeniach klatek schodowych, wózkowni, rowerowni i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach przyległych do budynków jakichkolwiek sprzętów i przedmiotów (meble, sprzęt AGD, urządzenia wyposażenia mieszkań, materiały budowlane, worki i pojemniki z odpadami, obuwie i inne). Wynajmujący ma prawo usunąć takie przedmioty na koszt właściciela.
2. Wysypywanie gruzu do pojemników na odpady. Wywóz gruzu należy do obowiązków Najemcy.
3. Przechowywanie w lokalach, pomieszczeniach przynależnych, balkonach, loggiach, piwnicach oraz wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku i terenach przyległych jakichkolwiek paliw, chemikaliów, materiałów wybuchowych oraz materiałów i środków łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz oszpecających wygląd budynku.
4. Prowadzenie bez pisemnej zgody TBS jakiegokolwiek działalności gospodarczej w lokalu, pomieszczeniach przynależnych, pomieszczeniach wspólnego użytku i terenach przyległych, za wyjątkiem lokali użytkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej na podstawie zawartej uprzednio umowy pisemnej.
5. Podnajem lokalu mieszkalnego osobom trzecim.
6. Prowadzenie we własnym zakresie bez pisemnej zgody TBS jakiegokolwiek modernizacji, ulepszeń, napraw itp. zarówno w lokalu i pomieszczeniach przynależnych, jak i w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków, chyba że wykonanie tych czynności należy do obowiązków lokatora zgodnie z postanowieniami umowy najmu i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
7. Wykonywanie bez zgody TBS jakiegokolwiek ogrodzeń, montowanie pergoli, krat, siatek na pnącza itp. oraz ustawianie na terenach przyległych do budynków elementów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych (ławki, urządzenia zabawowe itp.), a także mocowanie haków i innych urządzeń do przywiązywania psów czy parkowania rowerów.
8. Malowanie ścian zewnętrznych i wewnętrznych części wspólnej budynku oraz wieszanie na nich jakiegokolwiek tabliczek, obrazków, reklam bez zgody TBS, jak również pisanie i drapanie po ścianach wewnątrz i na zewnątrz budynków.
9. Gra w piłkę w obrębie budynków i na terenach przyległych do budynków oraz zabawa, uprawianie sportów (jazda na rowerach, rolkach i deskorolkach itp.) poza terenami do tego wyznaczonymi.
10. Mycie pojazdów oraz wymiana oleju w obrębie nieruchomości.

11. Parkowanie w obrębie terenu przyległego do budynków (w tym na miejscach postojowych) pojazdów innych niż osobowe (np. ciężarówki i półciężarówki, autobusy, lawety, przyczepy samochodowe i campingowe, samochody - wraki itp.).
12. Rozpalanie ognisk, używanie kominków i innych źródeł ognia zarówno w obrębie budynków, jak również na terenach przyległych do budynków.
13. Wyrzucanie przez okna lub z balkonów jakichkolwiek przedmiotów, żywności, niedopałków lub śmieci.
14. Używanie jakichkolwiek grillów (zasilanych elektrycznie, opalanych węglem, drewnem i innych) zarówno w obrębie budynków, jak również na terenach przyległych do budynków.
15. Palenie tytoniu i papierosów, używania papierosów elektronicznych, spożywania alkoholu, przyjmowania środków odurzających, substancji psychotropowych, substancji psychoaktywnych na klatkach schodowych, w korytarzach, w komórkach, w ogólnodostępnych miejscach przeznaczonych do zabaw dzieci oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
16. Wietrzenie pościeli i odzieży oraz suszenie bielizny w oknach, na barierkach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków.
17. Trzepanie pościeli, odzieży, dywanów itp. przez okna lub na balkonach, loggiach, werandach, klatkach schodowych i w obrębie innych pomieszczeń wspólnego użytku.
18. Umieszczanie skrzynek i donic na kwiaty na parapetach okiennych, elewacjach budynków i w innych miejscach mogących powodować zagrożenie dla mieszkańców lub grozić uszkodzeniem mienia.
19. Podlewanie roślin umieszczonych na zewnątrz lokali w sposób powodujący zabrudzenia elewacji, okien lub sąsiednich balkonów.
20. Gromadzenie na balkonach i loggiach przedmiotów mogących powodować nadmierne obciążenie ich konstrukcji lub mających szkodliwy wpływ na ich stan techniczny, porządkowy i sanitarny oraz szpecących wygląd budynku.
21. Zabudowywanie loggii i balkonów, montowanie na nich trwałych osłon balustradowych oraz na elewacjach budynków żaluzji, markiz, klimatyzatorów, reklam, rolet zewnętrznych.
22. Prowadzenie prac remontowych w niedzielę i święta oraz w godzinach od 20:00 do 8:00 w dni powszednie, mogących powodować uciążliwość dla pozostałych mieszkańców lokali.
23. Wyrzucanie do kanalizacji przedmiotów niezwiązanych z naturalnym użytkowaniem toalety mogących zahamować prawidłowy przepływ (np. odpady, żywność, artykuły higieniczne).
24. Instalowanie bez pisemnej zgody TBS jakichkolwiek urządzeń nadawczych, odbiorczych, anten radiowych lub telewizyjnych itp. w obrębie budynków i terenu przyległego (nie wyłączając okien, loggii i balkonów, elewacji budynków itp.).
25. Zakładanie gniazd poboru energii poza zajmowanym lokalem.
26. Wykonywanie przewiertów przez elewację, elementy stolarki okiennej i drzwiowej.
27. Hodowla kotów, psów, gołębi, ryb akwariowych, ptaków, gryzoni i innych zwierząt w pomieszczeniach przynależnych, pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków.
28. Wyprowadzanie zwierząt do piaskownic, na tereny placów zabaw oraz pozostawianie i zamykanie zwierząt na loggiach i balkonach.
29. Wypuszczanie psów i innych zwierząt na klatkę schodową bez opieki osób za nie odpowiedzialnych.
30. Demontowanie zaworów termostatycznych i grzejników w lokalach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.

31. Sadzenie drzew i krzewów oraz zakładanie ogródków i kwietników w otoczeniu budynków i terenów, stanowiących własność TBS.
32. Naklejanie, wywieszanie lub rozplakutowywanie ogłoszeń, reklam, informacji, szyldów itp. w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
33. Inne działania, mogące powodować zakłócanie spokoju i porządku domowego w obrębie nieruchomości.

## § 8

1. Na Najemcy oraz innych osobach uprawnionych do zamieszkiwania spoczywa obowiązek meldunkowy polegający na zameldowaniu się w najmowanym lokalu mieszkalnym wraz z niepełnoletnimi dziećmi w okresie do 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu lub aneksu do umowy i w tym samym terminie zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu dokument poświadczający fakt zameldowania się na pobyt stały Najemcy oraz osób wskazanych do wspólnego zamieszkania. Po zakończeniu najmu, Najemca oraz inne osoby zameldowane zobowiązane są do wymeldowania się z lokalu wraz z niepełnoletnimi dziećmi. Zaświadczenie o wymeldowaniu z lokalu wszystkich osób należy przedłożyć osobie odbierającej lokal po rozwiązaniu umowy najmu. Wynajmujący ma prawo kontroli wypełnienia obowiązku meldunkowego.
2. Przed zakończeniem najmu i zdaniem lokalu Najemca jest zobowiązany na własny koszt odnowić lokal i przywrócić go do stanu pierwotnego, uwzględniającego normalne zużycie, w tym w szczególności pomalować ściany i dokonać niezbędnych napraw. Zakres prac, jakie Najemca winien wykonać do czasu zakończenia najmu, określony zostanie przez Wynajmującego w trakcie dokonywanego przeglądu technicznego w lokalu.
3. Zalecane jest indywidualne ubezpieczenie lokalu mieszkalnego od odpowiedzialności cywilnej, kradzieży, pożaru, zalania itp. oraz skutków tych wydarzeń na cały okres obowiązywania umowy najmu. W przypadku dokonania Ubezpieczenia Najemca prześle skan polisy Wynajmującemu. W przypadku niewykupienia Ubezpieczenia, o którym mowa powyżej, Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód w mieniu znajdującym się w wynajmowanym przez niego lokalu.

## **III. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH**

### § 9

1. Osoba, która zakwalifikowała się do najmu lokalu użytkowego, zobowiązana jest do zawarcia z TBS umowy najmu lokalu użytkowego w formie pisemnej oraz przestrzegania postanowień tej umowy, w tym w szczególności w zakresie czasu trwania umowy oraz warunków jej wypowiedzenia jak również zobowiązana jest do terminowego uiszczania wszelkich opłat za media i należności publicznoprawnych zgodnie z postanowieniami umowy najmu.
2. Najemca lokalu użytkowego nie może zmienić sposobu przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody TBS.
3. Przystosowanie lokalu użytkowego do rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej oraz uzyskanie wszystkich koniecznych, przewidzianych odrębnymi przepisami prawa zezwoleń i uzgodnień obciąża Najemcę i należy do jego obowiązków.

4. Z tytułu przystosowania lokalu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów w trakcie trwania umowy najmu, ani po jej ustaniu, chyba że uprzednio Strony zawarły pisemną umowę, określającą sposób rozliczenia dokonanych przez Najemcę ulepszeń.
5. Najemca będzie prowadził działalność w wynajmowanym lokalu zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych. W okresie trwania umowy, Najemca zobowiązany jest do uzyskania i utrzymywania na własny koszt wszelkich obowiązkowych zezwoleń, wymaganych przez prawo w celu prowadzenia swojej działalności. Konsekwencje braku takich zezwoleń ponosi Najemca.
6. Najemca ma obowiązek prowadzić działalność, określoną zgodnie z umową najmu, tak aby nie narażać się na uzasadnione roszczenia lub skargi ze strony osób trzecich. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do załatwiania wszelkich uzasadnionych skarg i zażaleń dotyczących prowadzonej przez niego działalności zgłoszonych Wynajmującemu lub innym osobom, w taki sposób, aby złagodzić wszelkie związane z tym utrudnienia, które mogą dotyczyć Wynajmującego, a także zobowiązuje się do poniesienia konsekwencji z tego wynikających.
7. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal użytkowy i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać Regulaminu porządku domowego oraz stosować się do pozostałych regulaminów i instrukcji obowiązujących w TBS.
8. Najemca zobowiązany jest dbać oraz chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku i urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, tj. drzwi zewnętrzne, klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp. oraz otoczenie budynku.
9. W okresie zimowym Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wokół swojego lokalu przez uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych w sposób zapewniający bezpieczeństwo i ochronę infrastruktury technicznej budynków oraz terenów przyległych przed uszkodzeniem.
10. Najemca nie może podnajmować przedmiotu najmu lub oddać go do korzystania osobie trzeciej zarówno pod tytułem darmym, jak i odpłatnie.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w trakcie najmu lokalu jak również w trakcie bezumownego korzystania z lokalu.
12. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lokalu lub jest nieobecny, Wynajmujący może w tym celu wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, straży miejskiej lub innych służb.
13. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością np. pożaru, zalania wodą, pracownicy TBS, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lokalu, mają prawo do komisijnego otwarcia zagrożonego lub dotkniętego awarią pomieszczenia w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a w razie potrzeby także straży pożarnej lub innych służb ratownictwa technicznego. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, TBS zabezpiecza dostęp do pomieszczenia i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.
14. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac, a także w celu wykonania prac w lokalu/budynku - w tym konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

15. Po upływie okresu trwania najmu, Najemca zobowiązany jest przekazać TBS lokal użytkowy w takim stanie, aby umożliwić jego natychmiastowe wynajęcie. Zwrot powinien nastąpić po uprzednim odnowieniu oraz dokonaniu obowiązujących napraw, w terminie jednego miesiąca od podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego. Czynsz, wynikający z umowy za ten okres reguluje Najemca. W przypadku braku uczynienia zadość ww. obowiązkom przez Najemcę, Wynajmujący uprawniony jest do dokonania napraw i odnowienia lokalu na koszt i ryzyko Najemcy.

16. Podstawowym obowiązkiem TBS jest wydanie przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku. TBS poza podstawowymi nakładami nie ma obowiązku czynienia innych nakładów na przedmiot najmu.

17. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do lokalu.

#### § 10

1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego Najemca lokalu jest zobowiązany do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości wskazanej w umowie najmu.

2. Wniesiona kaucja nie podlega oprocentowaniu i waloryzacji w momencie jej zwrotu.

3. Najemca może wprowadzać ulepszenia w lokalu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego pod rygorem nieważności.

4. W przypadku braku uprzedniego zawarcia pisemnej umowy pomiędzy Stronami dotyczącej rozliczenia dokonanych przez Najemcę ulepszeń, Najemca nie będzie rościł, w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu, prawa do zwrotu poniesionych kosztów i nakładów na ulepszenia ani też nie będzie występował do Wynajmującego o wykonanie napraw lub wymianę urządzeń lub elementów lokalu użytkowego.

5. Zalecane jest indywidualne ubezpieczenie lokalu użytkowego od kradzieży, pożaru, zalania itp. oraz skutków tych wydarzeń oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej dot. działalności gospodarczej. W przypadku dokonania Ubezpieczenia Najemca prześle skan polisy Wynajmującemu. W przypadku niewykupienia Ubezpieczenia, o którym mowa powyżej, Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód w mieniu znajdującym się w wynajmowanym przez niego lokalu użytkowym.

## **IV. ZASADY MONITORINGU W ZASOBACH TBS „TWÓJ DOM” SP. Z O.O. W RYBNIKU**

#### § 11

1. Montaż monitoringu ma na celu:

- a) zwiększenie stanu bezpieczeństwa Najemców i użytkowników lokali,
- b) ochronę mienia, zapobieganie dewastacji i kradzieży w budynkach mieszkalno-użytkowych,
- c) rejestrację zdarzeń sprzyjającą ustaleniu sprawcy szkody lub kradzieży i odzyskaniu utraconego mienia,
- d) eliminację działań stanowiących naruszenie Regulaminu porządku domowego.

2. Wybór miejsc objętych monitoringiem należy do wyłącznej kompetencji Wynajmującego. Monitoringiem może zostać objęty teren stanowiący własność TBS.
3. Obszar objęty monitoringiem oznaczony jest umieszczonymi w widocznych miejscach tablicami informującymi o zainstalowanych kamerach.
4. TBS określa szczegółowe zasady przechowywania, zabezpieczania oraz procedury udostępniania zapisów z monitoringu wizyjnego i danych z nim związanych.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 12

1. TBS udostępnia treść niniejszego Regulaminu na stronie internetowej pod adresem <https://tbsrybnik.pl/>
2. Nadzór nad przestrzeganiem postanowień niniejszego Regulaminu sprawuje TBS jako właściciel nieruchomości.

### § 13

1. Jeżeli Najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu może to stanowić podstawę do wypowiedzenia przez TBS umowy najmu lokalu, jak również podstawę do wytoczenia przez innych mieszkańców powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Regulamin porządku domowego wchodzi w życie z dniem 11.07.2024 r.