**Tekst jednolity**

**REGULAMIN NAJEMCY**

określający obowiązki Wynajmującego - Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach i Najemców lokali mieszkalnych w zakresie utrzymania technicznego lokali oraz sposobu rozliczeń z Najemcami zwalniającymi lokale.

**Postanowienia ogólne**

1. Przez Wynajmującego należy rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach - w skrócie TBS sp. z o. o. lub Towarzystwo.
2. Przez Najemcę lokalu mieszkalnego (użytkownika) należy rozumieć osobę fizyczną dysponującą tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego w postaci zawartej z TBS sp. z o. o. w Bartoszycach umowy najmu.
3. Przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć te części nieruchomości (budynków wraz z urządzeniami i wyposażeniem oraz przynależną infrastrukturą zewnętrzną), które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego Najemcy lecz do wspólnego użytku wszystkich Najemców takie jak np. klatki schodowe, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne w budynku a także tereny zielone, place zabaw, zabudowy śmietnika, drogi wewnętrzne i chodniki, parkingi itp.
4. Przed wydaniem lokalu mieszkalnego strony (Wynajmujący i Najemca) sporządzają *Protokół zdawczo-odbiorczy*, w którym określają stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń między stronami przy zwrocie lokalu.

**§ 1**

1. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych związanych z budynkiem umożliwiających Najemcom korzystanie z wody, gazu, energii elektrycznej oraz sprawnego działania innych instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku a także elementów przynależnej infrastruktury zewnętrznej takiej jak tereny zielone, place zabaw, zabudowy śmietnika, drogi wewnętrzne i chodniki, parkingi itp.
2. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest zobowiązana do utrzymywania w należytym stanie technicznym, porządku i czystości części wspólne nieruchomości.

**§ 2**

Do obowiązków TBS sp. z o. o. w Bartoszycach w zakresie napraw części wspólnych nieruchomości należy :

1. dokonywanie napraw uszkodzeń budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz elementów infrastruktury zewnętrznej służących do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców,
2. przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego lub uszkodzonych elementów infrastruktury zewnętrznej, niezależnie od przyczyn z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
3. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek i wykładzin podłogowych a także tynków w częściach wspólnych budynku,
4. naprawa i wymiana skrzynek odbiorczych przeznaczonych do składania korespondencji kierowanej do Najemców, z wyłączeniem naprawy czy wymiany zamków i kluczy do tych skrzynek jako stanowiących obowiązek Najemcy.

**§ 3**

Do obowiązków TBS sp. z o. o. w Bartoszycach w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych należy:

1. naprawa lub wymiana pionów instalacji wodociągowej, bez armatury i wyposażenia - granicą obsługi między pionem a instalacją wodociągową w lokalu mieszkalnym jest znajdujący się najbliżej pionu (najczęściej przy wodomierzu) zawór odcinający wodę,
2. naprawa lub wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej, bez armatury i wyposażenia – granicą obsługi między pionem a instalacją kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym jest trójnik w pionie zbiorczym, do którego podłączony jest odpływ,
3. naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej i zaworu odcinającego przy kotle co/cw, łącznie z tymi zaworami,
4. naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej (głównego przewodu elektrycznego zasilającego lokal) do tablicy bezpiecznikowej z wyłączeniem tablicy i osprzętu,
5. naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z wyłączeniem osprzętu,
6. naprawa uszkodzeń elementów konstrukcyjnych budynku,
7. utrzymanie drożności przewodów kominowych i wentylacyjnych z wyłączeniem kratek zamontownych na otworach wentylacyjnych,
8. naprawa lub wymiana instalacji domofonowej, bez urządzeń odbiorczych w lokalu (tzw. sluchawek unifonowych),
9. wymiana zużytej, nie nadającej się do naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,
10. naprawa izolacji balkonu wraz z wymianą posadzki betonowej i balustradą,
11. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Wynajmującego z wyłączeniem przypadków, gdy Najemca uzyska z tego tytułu wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia lokalu w firmie ubezpieczeniowej.

**§ 4**

Najemcy lokali mieszkalnych zobowiązani są utrzymywać lokal i pomieszczenia do używania których są uprawnieni, we właściwym stanie techniczno-sanitarnym, jak również są zobowiązani dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem części wspólne nieruchomości przeznaczone do wspólnego użytku wszystkich mieszkanców.

**§ 5**

Do obowiązków Najemcy w szczególności należy:

1. obowiązek odnawiania lokalu co najmniej raz na 5÷7 lat polegający min. na naprawie uszkodzeń tynków, malowaniu ścian i sufitów,
2. naprawa i konserwacja podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych (ceramicznych, szklanych i innych) znajdujących się w lokalu,
3. naprawa i konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej łącznie z naprawą lub wymianą zamków i okuć oraz uzupełnianiem oszklenia,
4. naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanień, brodzików, mis klozetowych (wraz z deską i spłuczką), zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą wraz z elementami wewnętrznych sieci stanowiących przyłącza tych urządzeń do miejsc określonych w § 3,
5. naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
6. naprawa głowic zaworów termostatycznych na grzejnikach i nawiewników zamontowanych w lokalu, łącznie z ich wymianą,
7. utrzymanie szczelności podłączeń instalacji gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej

i innych urządzeń sanitarnych od miejsca ich podłączenia do zaworów odcinających,

1. utrzymanie drożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do trójnika pionu zbiorczego, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
2. przeprowadzanie, przynajmniej raz w roku, kontroli stanu technicznego urządzeń gazowych znajdujących się w lokalu przez osoby do tego uprawnione,
3. zapewnienie poprawnego działania wodomierza, łącznie z jego wymianą i legalizacją,
4. dokonywanie innych napraw wewnątrz lokali nie zaliczanych do obowiązków TBS sp. z o. o. w Bartoszycach.

**§ 6**

1. Najemcę obciąża także obowiązek wykonania napraw, wymiany urządzeń oraz pokrycia strat powstałych w wyniku uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim (w tym również w innych lokalach mieszkalnych, w których nastąpiły szkody) powstałych z winy Najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących a także z winy osób przebywających w lokalu za zgodą Najemcy (gości, znajomych).
2. W przypadku nie wykonania przez Najemcę napraw uszkodzeń określonych w ust. 1, po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, TBS sp. z  o. o. w Bartoszycach ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt Najemcy.

**§ 7**

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Najemcy mogą być wykonane przez TBS sp. z o. o. w Bartoszycach tylko za dodatkową (poza czynszem i opłatami eksploatacyjnymi za używanie lokalu) odpłatnością zainteresowanego Najemcy.

**§ 8**

1. Najemca zobowiazany jest do informowania TBS sp. z o. o. w Bartoszycach o wszelkich uszkodzeniach, których naprawa należy do obowiązków Towarzystwa.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wstrzymania eksploatacji instalacji i urządzeń w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w ich funkcjonowaniu zagrażających bezpieczeństwu osób lub mienia.
3. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia właściwej wentylacji lokalu tzn. napływu właściwej ilości świeżego powietrza z zewnątrz przez stolarkę drzwiowo-okienną oraz inne otwory wentylacyjne i odpływu zanieczyszczonego czy zawilgoconego powietrza przez otwory (kratki) wentylacyjne w kominach. W związku z tym Najemca zobowiązany jest właściwie wietrzyć lokal, korzystać z nawiewników i mikrouchyłów w stolarce drzwiowo-okiennej oraz utrzymywać drożność wszystkich otworów (kratek) wentylacyjnych w lokalu. Za skutki niewywiązania się z powyższego w postaci zawilgoceń, pleśni czy nawet zatruć odpowiada Najemca !

**§ 9**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego jej usunięcia lub do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, to TBS sp. z o. o. w Bartoszycach ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastapiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, to TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jego przybycia. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal Wynajmujacemu w celu dokonania przeglądu stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia lub przeprowadzenia niezbędnego remontu czy konserwacji.
4. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach nie zwraca Najemcy kosztów związanych z koniecznym usunięciem (uszkodzeniem) glazury, terakoty czy innych elementów wyposażenia lokalu, jeżeli wynikało to z konieczności przeprowadzenia niezbędnych robót naprawczych ( np. usunięcie przecieków).
5. W przypadku dokonania przez Najemcę przeróbek w lokalu mieszkalnym kosztami usunięcia usterek i szkód przez nie spowodowanych obciaża się Najemcę.

**§ 10**

1. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, jak też stawianie ścianek działowych, rozbieranie ścianek istniejących, zabudowa balkonów i loggi, przebudowy i  zabudowy na klatkach schodowych lub w pomieszczeniach piwnic, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania itp. są niedozwolone. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach mogą być wykonywane na wniosek Najemcy i na jego koszt, wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach z zachowaniem przepisów prawa budowlanego.
2. Wszelkiego rodzaju zmiany konstrukcyjne, przeróbki, przebudowy, dobudowy, zabudowy itp. wykonane bez zgody TBS sp. z o. o. w Bartoszycach traktowane będą jako samowola budowlana i ważna przyczyna z powodu której TBS sp. z o. o. w Bartoszycach może wypowiedzieć umowę najmu.
3. Niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki w lokalach mieszkalnych:
4. przebudowa instalacji gazowej oraz obudowa lub omurowanie przewodów gazowych,
5. montaż okapów kuchennych z wentylatorem odprowadzającym wywiew do kratek wentylacyjnych (dozwolony jest montaż okapów kuchennych jedynie w mieszkaniach wyposażonych w oddzielną instalację wywiewną),
6. zabudowywanie lub zasłanianie otworów (kratek) wentylacyjnych.

**§ 11**

1. Dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie / wykończenie lokalu przez Najemcę wymaga zgody Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach.
2. Przez dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie / wykończenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez Najemcę z własnych środków finansowych, w efekcie których lokal wyposażono w dodatkowe lub lepsze urządzenia i wykończono materiałami o wyższym standardzie, mające charakter trwały i podnoszące jego wartość użytkową.
3. Najemca dokonuje nakładów na ponadnormatywne wyposażenie / wykończenie lokalu na własny koszt a ich wartość nie podlega rozliczeniu z Towarzystwem.
4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu także na własny koszt.
5. Za ponadnormatywne wyposażenie / wykończenie lokalu najczęściej uznaje się :
6. ułożenie podłóg z parkietu, mozaiki czy innych deszczułek drewnianych,
7. wykonanie trwałej zabudowy mebli lub innych obudów (np. szaf wnękowych),
8. wykonanie zmywalnych okładzin ściennych i podłogowych (glazura, terakota itp.)
9. zainstalowanie lepszych lub dodatkowych urządzeń gazowych czy sanitarnych.
10. Uszkodzenia w wyposażeniu ponadnormatywnym powstałe na skutek niezbędnych napraw lub konieczności usunięcia awarii, naprawiane są przez Najemcę we własnym zakresie i na jego na koszt.

**§ 12**

Najemca zwalniający lokal mieszkalny po zakończeniu najmu zobowiązany jest:

1. odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących,
2. zdemontować i usunąć ponadnormatywne wyposażenie lokalu przywracając jego stan pierwotny, przy czym  nie dotyczy to przypadku akceptacji ponadnormatywnego wyposażenia przez nowego Najemcę obejmującego zwalniany lokal w użytkowanie,
3. zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia techniczego lokalu wymienionych w art. 6 b, ust. 2 pkt 4 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw* *lokatorów*, *mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
4. zdać odnowiony i wyremontowany lokal do dyspozycji Wynajmującego najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu.

**§ 13**

1. Odnowienie lokalu przez Najęmcę powinno polegać na naprawie tynków, stolarki drzwiowo-okiennej, naprawie lub wymianie podłóg i okładzin ściennych oraz pomalowaniu wszystkich pomieszczeń na kolor biały,
2. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i nie wykona obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te naprawy na koszt Najemcy. Za okres trwania tego remontu , nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić TBS sp. z o. o. w Bartoszycach czynsz i opłaty eksploatacyjne za lokal.
3. Ustalenie kwoty odpowiadającej równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu, którą Najemca zwalniający lokal zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu, będzie następowało w oparciu o normatywne okresy użytkowania elementów wyposażenia technicznego lokalu określone w *Załączniku nr  1* do niniejszego Regulaminu i ceny brutto tych elementów w stanie nowym, wraz z kosztami ich wymiany, obowiązujące w dniu zwalniania lokalu.

**§ 14**

W przypadku, gdy Najemca zwalniający lokal porozumie się z nowym Najemcą przejmującym ten lokal w użytkowanie, to TBS sp. z o. o. w Bartoszycach może odstąpić od zasad określonych w § 12 i § 13 dotyczących odnowienia lokalu czy demontażu ponadnormatywnego wyposażenia pod warunkiem, że nowy Najemca złoży stosowne, pisemne oświadczenie w *Protokole zdawczo-odbiorczym* lokalu, w którym to potwierdza, że nie ma żadnych zastrzeżeń co do stanu przejmowanego lokalu i traktuje go jako odnowiony, w stanie pierwotnym. Wszelkie rozliczenia finansowe z tego tytułu Najemcy regulują między sobą, bez pośrednictwa TBS. Po zakończenia najmu takiego lokalu nowego Najemcę obowiązywać będą zasady określone w § 12 i § 13 tego Regulaminu.

**§ 15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy* *i o* *zmianie Kodeksy cywilnego,*  ustawy z dnia 26 października 1995 roku *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, przepisy *Kodeksu cywilnego* orazzapisy *Aktu Założycielskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach.*

**§ 16**

Regulamin Najemcy został zatwierdzony przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach dnia 3 czerwca 2015r. Uchwałą nr 8/06/2015 i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia.

Prezes Zarządu – Panieczko Zbigniew

Załącznik nr 1

**Normatywne okresy używania elementów wyposażenia technicznego lokalu:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Element wyposażenia technicznego lokalu** | **Trwałość w latach** |
| 1.  2.  3.  4.  6.  7.  8.  9.  10.  11. | Baterie wannowe i umywalkowe  Umywalka porcelanowa  Zlewozmywak stalowy  Szafka zlewozmywakowa  Miska ustepowa (kompakt ze spłuczką)  Wanna kąpielowa  Kuchenka gazowa wolnostojąca z piekarnikiem  Kocioł gazowy co/cw  Panele podłogowe  Wykładzina podłogowa z PCV | 10  10  10  10  15  15  15  15  20  15 |

Podstawa prawna :

**Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie***

***gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego*** (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150)

Rozdział 2 - Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów :

*Art. 6c.*

*Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.*

*Art. 6d.*

*Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na*

*podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.*

*Art. 6e.*

*1.* ***Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionych w Art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy****. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.*

*2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem Art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.*

*Art. 6b. ust.2, pkt 4*

*2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja :*

*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*