

ZAŁĄCZNIK NR 2

do umowy najmu lokalu mieszkalnego Nr/A/V/2016

zawartej dnia2016 roku.

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień „**Regulaminu porządku domowego**” o następującym brzmieniu:

I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w budynku wielorodzinnym przy **ul. w Warszawie**, stanowiących zasób lokalowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. (dalej TBS).
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowania osób, którym oddał swój lokal do używania – zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu na podstawie stosunku obligacyjnego (np. umowy podnajmu lub użyczenia, zawartych za zgodą TBS) lub tylko stosunku grzejnościowego, a także ekip przeprowadzających w lokalu naprawy lub remonty na zlecenie Najemcy. Najemca ponosi odpowiedzialność również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu.

§ 2

Najemca jest zobowiązany:

1. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku.
2. Podejmować działania doraźne zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzeniem się szkód wywołanych awariami urządzeń technicznych w lokalu i na terenie nieruchomości poprzez m.in.:
 - a) niezwłoczne zgłaszanie tego faktu administracji;
 - b) w nagłych przypadkach zawiadamianie odpowiednich służb: straży, pogotowia, policji, dyżurnego miasta.
3. Na żądanie Zarządu TBS Warszawa Południe Sp. z o.o., Najemca jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
4. Udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Wynajmującego do wykonania obowiązków, obciążających Wynajmującego lub usunięcia awarii i jej skutków.

/W przypadkach nagłych, stanowiących zagrożenie dla życia i zdrowia lub bezpieczeństwa mieszkańców, wynajmujący może wejść do lokalu pod nieobecność najemcy i bez jego zgody/.
5. Do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy na terenie nieruchomości wspólnej oraz na terenie służebnym.

6. Do utrzymywania swego lokalu oraz pomieszczeń oddanych mu w użytkowanie, w tym wszelkich urządzeń technicznych, w które lokal i pomieszczenia są wyposażone, w należytym stanie.
7. Do utrzymania czystości na klatce schodowej, na korytarzach, w windach.
8. W okresie zimowym, do usuwania śniegu z płyty balkonu. W przypadku uszkodzenia elewacji budynku spowodowanej zaleganiem śniegu na balkonie, Najemcy zaniedbujący ww. obowiązek, będą partycypować w kosztach prac remontowych.
9. Przestrzegać instrukcji zawartych w umowach z dostawcami mediów.

II Przepisy porządkowe

§ 3

Warunkiem zgodnej egzystencji wszystkich lokatorów wymienionej na wstępie nieruchomości jest dbałość o stan techniczny budynku, wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju współmieszkańcom.

1. Cisza nocna obowiązuje w godz. od 22.00 do 6.00.
2. Zakazuje się prowadzenia uciążliwych i hałaśliwych prac remontowych w lokalach w godzinach 20:00 – 08:00.
3. Trzymane w mieszkaniach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia sąsiadów i zakłócać spokoju.

Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, m.in. do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie budynku i wyprowadzania psów na smyczy.
4. Balkony i loggie powinny być zagospodarowane estetycznie i utrzymywane w czystości. Skrzynki i donice na kwiaty winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach i zmywanie posadzek powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie ściekała brudząc położone niżej okna i balkony.
6. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
7. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, odpadów, butelek, niedopałków papierosów itp.
8. W piwnicach, na strychach, korytarzach, balkonach i w loggiach nie wolno przechowywać motorowerów i motocykli.
9. Powierzchni komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami.
10. Na terenie nieruchomości nie wolno przechowywać ani używać materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych i cuchnących takich jak opony, pojemniki, ubrania w ilościach i w sposób stwarzający zagrożenie lub uciążliwość.
11. W komórkach lokatorskich (pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania) nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, przedmiotów, pojazdów i innych rzeczy.

12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy - znajdującym się w piwnicach, komórkach lokatorskich i tym podobnych pomieszczeniach - powstałe w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych.
13. Na terenie posesji samochody mogą być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
14. Niedozwolone jest naprawianie oraz mycie pojazdów mechanicznych w obrębie posesji (także w garażu podziemnym).
15. Usuwanie gruzu po remoncie mieszkania, zużytych mebli i urządzeń odbywa się na koszt Najemcy, w sposób uzgodniony z administracją.
16. Śmieci wyrzuca się wyłącznie do przeznaczonych do tego celu pojemników w pomieszczeniu śmietnika.
17. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynu na klatce schodowej – Najemca powinien je uprzątnąć.
18. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami na terenie nieruchomości sprawuje osoba wyznaczona z ramienia TBS. Zabrania się zmiany zagospodarowania terenów zielonych m.in. zakładania indywidualnych ogródków, sadzenia drzew, krzewów itp. bez uzgodnienia z TBS.
19. Niedozwolone jest wchodzenie na dach budynku.
20. Montaż anten telewizyjnych i radiowych oraz dodatkowe przyłączanie się do anteny zbiorczej – poprzedzone pisemną zgodą TBS – wykonywany może być tylko przez osoby zawodowo do tego przygotowane. W przypadku naruszenia tego postanowienia, TBS po uprzednim wezwaniu, usunie urządzenie na koszt Najemcy.
21. Zabronione jest grillowanie na balkonach, tarasach i loggiach oraz terenach wokół nich.
22. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych pod opieką osoby dorosłej. Konsekwencje niedopilnowania dzieci ponoszą rodzice, osoby sprawujące opiekę. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci np. brudzenie ścian, niszczenie urządzeń w budynku, niszczenie terenów zieleni itp. odpowiedzialni są rodzice, osoby sprawujące opiekę. Kosztami ewentualnych szkód poczynionych przez dzieci, obciążeni będą ich rodzice, osoby sprawujące opiekę.

III

Przepisy szczególne

§ 4

1. Niedozwolone jest – pod rygorem obciążenia Najemcy, kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek lub zmian – bez dochowania procedur wymaganych przepisami prawa oraz uzyskania odpowiednich pisemnych zezwoleń od Wynajmującego:
 - a) łączenie dwóch lokali w jeden,
 - b) dzielenie lokalu na dwa odrębne,
 - c) zmienianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - d) wygradzanie części nieruchomości wspólnej,
 - e) umieszczanie w obrębie nieruchomości reklam, plakatów i szyldów,

- f) przebudowywanie balkonów i loggi,
- g) umieszczanie krat w oknach i loggiach,
- h) dokonywanie w lokalach przeróbek budowlanych oraz jakichkolwiek ingerencji w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimniej wody, elektryczną i gazową,
- i) zakładanie dodatkowych gniazd poboru prądu w pomieszczeniach wspólnych i oddanych w użytkowanie,
- j) instalowanie zewnętrznych anten, w tym satelitarnych,
- k) dokonywania samowolnych przeróbek w lokalu mogących spowodować zagrożenie (np. instalacje, konstrukcje),
- l) montowania urządzeń na częściach wspólnych budynku bez zgody Wynajmującego,
- m) użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkania i bezpieczeństwa Najemców.

IV

Przepisy związane z bezpieczeństwem

§ 5

Najemca jest zobowiązany do:

1. Przestrzegania przepisów ogólnie obowiązujących, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, budynku, warunków bezpieczeństwa i higieniczno-sanitarnych.
2. Przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pożarowego, szczególnie w zakresie konserwacji oraz napraw instalacji gazowych oraz elektrycznych w lokalu.

§ 6

TBS nie odpowiada za szkody poniesione w wyniku usunięcia usterki, awarii w lokalu, w którym został podniesiony standard przez Najemcę (np. pomalowanie ścian na inny kolor niż biały, ułożenie tapety, ułożenie glazury, itp.).

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA