

**REGULAMIN
KOMUNALNEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O. W BIAŁYMSTOKU,
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI TOWARZYSTWA I LOKATORÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI, ZASAD ROZLICZEŃ TOWARZYSTWA Z LOKATORAMI ZAMIESZKUJĄCYMI I ZWALNIAJĄCYMI
ZAJMOWANE LOKALE
ORAZ
ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO**

I. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH KOMUNALNEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO.

§1

Do obowiązków Towarzystwa w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej do zaworów odcinających przed bateriami wodnymi lub do baterii wodnych.
2. Naprawa lub wymiana pionów kanalizacyjnych bez rozprowadzenia do przyborów w łazienkach i kuchniach.
3. Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej łącznie z zaworem.
4. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy mieszkaniowej (z wyłączeniem tablicy).
5. Naprawa, konserwacja i wymiana instalacji TV i internetowej do gniazda w mieszkaniu.
6. Naprawa stolarki okiennej, drzwiowej-balkonowej i wrót garażowych (za wyjątkiem uszkodzeń wynikających z nieprawidłowego użytkowania). Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej-balkonowej i wrót garażowych na skutek fizycznego ich zużycia pokrywana jest w 50 % przez Towarzystwo i w 50 % przez najemcę zajmującego lokal po komisyjnym zakwalifikowaniu stolarki do wymiany.
7. Naprawa uszkodzeń elementów konstrukcyjnych z wyjątkiem robót ujętych w § 2 pkt. 1.
8. Utrzymanie drożności przewodów wentylacyjnych.
9. Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej (z wyjątkiem aparatu domofonowego).
10. Naprawa i wymiana niesprawnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz licznika ciepła, których niesprawność wynika z wad technicznych.
11. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Towarzystwa z wyłączeniem przypadków, gdy najemca uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej. Powyższe nie dotyczy napraw wynikających ze zniszczeń spowodowanych przez najemców lokali sąsiednich.
12. Zakres obowiązków określonych w punktach 1 – 5 i 9 dotyczy instalacji wykonanych zgodnie z dokumentacją techniczną.
13. Zakres obowiązków określonych w punktach 1 – 5 i 9 nie dotyczy uszkodzeń wynikających z nieprawidłowego użytkowania przez najemców.

§2

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Towarzystwa, obciążają najemców zajmujących te lokale.

Do obowiązków najemcy zajmującego lokal w szczególności należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - malowaniu i konserwacji sufitów i ścian co najmniej raz na 4 lata;
 - malowaniu farbą olejną przewodów instalacji gazowej dla zabezpieczenia przed korozją – nie rzadziej niż raz na 4 lata.
2. Naprawa, wymiana i konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej z uwzględnieniem zapisu §1 pkt. 6.
3. Uzupełnienie oszklenia drzwi i okien w lokalu, wymiana uszczelek, naprawa lub wymiana okuć oraz klamek i zamków w drzwiach.
4. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, wężykami i syfonem,
 - natrysk łącznie z baterią, wężykami i syfonem,
 - kuchenkę gazową z przewodem giętkim do zaworu lub elektryczną z wyposażeniem,
 - grzejniki c.o. z zaworem termostatycznym,
 - zlewozmywak z syfonem, wężykami i baterią,
 - umywalkę z syfonem, wężykami i baterią,
 - zawory czerpalne do pralek,
 - miskę ustępową z deską sedesową i spłuczką.
 - odcinki kanalizacji sanitarnej od przyborów do pionów kanalizacyjnych,
 - aparat domofonowy
 - dzwonek
5. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej i teletechnicznej łącznie z tablicą mieszkaniową i osprzętem (gniazda wtykowe, wyłączniki, przełączniki, oprawy).
 6. Utrzymanie szczelności podłączeń oraz urządzeń sanitarnych i gazu od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających. Utrzymanie drożności podłączeń wodociągowych i kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego.
 7. Naprawa, konserwacja i wymiana podłóg.

§3

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy Najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących obciążają Najemcę.

§4

1. W przypadku nie wykonania przez Najemcę napraw wywołujących szkody w mieniu Towarzystwa lub współmieszkańców – Towarzystwo po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt najemcy.
2. W przypadku uszkodzenia przez Najemcę plomb na wodomierzach i ciepłomierzach lub innych uszkodzeń liczników, Najemca zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń oraz ich założenia.

§5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków najemcy mogą być wykonane przez Towarzystwo tylko za odpłatnością zainteresowanego najemcy, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu.

§6

1. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, jak też stawianie ścianek działowych, rozbieranie ścianek istniejących, zabudowa balkonów i loggi, przebudowy i dobudowy na klatkach schodowych i pomieszczeniach piwnic, montaż anteny satelitarnej, przeróbki instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wentylacji grawitacyjnej itp., mogą być wykonywane, na wniosek wynajmującego i na jego koszt, wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Towarzystwa i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Wszelkiego rodzaju zmiany konstrukcyjne, przeróbki, przebudowy, dobudowy, zabudowy wykonane bez zgody Spółki traktowane będą jako samowola budowlana i ważna przyczyna z powodu której wynajmujący może wypowiedzieć najem.

§7

Niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki:

1. Przebudowa instalacji gazowej
2. Obudowa lub omurowanie przewodów gazowych
3. Montaż okapów kuchennych z wentylatorem z odprowadzeniem wywiewu do kratki wentylacyjnej w sposób niezgodny z przepisami technicznymi.
4. Zamykanie kratki wentylacyjnych w kuchni, łazience i wc.
5. Zamykanie na stałe nawiewników okiennych montowanych w stolارce,
6. Demontaż grzejników i zaworów c.o.
7. Opróżnianie instalacji c.o.
8. Zabrania się przechowywania w komórkach lokatorskich i garażach środków łatwopalnych, trujących i stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia.

II. ROZLICZENIE FINANSOWE TOWARZYSTWA Z NAJEMCAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§8

1. Najemca zwalnający lokal zobowiązany jest przekazać lokal Towarzystwu w stanie odnowionym, lub pokryć koszty odnowienia go przez Towarzystwo:
 - a) odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu wszystkich pomieszczeń, stolarki drzwiowej, /okiennej/ i uzupełnieniu lub wymianie podłóg zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - b) usunąć uszkodzenia lokalu, piwnicy i pomieszczeń ogólnego użytku, powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkałych,
 - c) pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, w razie potrzeby dokonać ich wymiany, bądź pokryć koszty tej wymiany,
 - d) zdemontować i usunąć wyposażenie ponadnormatywne, przywracając stan pierwotny lokalu – nie dotyczy w przypadku akceptacji wyposażenia ponadnormatywnego przez nowego najemcę obejmującego zwalniany lokal w użytkowanie. W takim przypadku Towarzystwo naliczy koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu, zainstalowanych przez najemcę.

§9

1. W przypadku zamiany mieszkania w zasobach Towarzystwa, Najemca zobowiązany jest przejść do nowego lokalu kuchenkę i zlewozmywak z baterią lub pokryć koszty wymiany tych urządzeń w mieszkaniu zwalnianym.
2. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań, Towarzystwo odstąpi od określonych w §8 zasad dotyczących odnowienia lokalu oraz pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń technicznych i podłóg pod warunkiem, że zainteresowani zamianą najemcy (zwalnający i obejmujący lokal) złożą pisemne oświadczenie, że dokonają odnowienia lokalu oraz ewentualnej wymiany urządzeń technicznych lub podłóg we własnym zakresie, a wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu kosztów odnowienia lokalu oraz zużycia, bądź wymiany urządzeń technicznych i podłóg, uregulują bez pośrednictwa Towarzystwa.

§10

1. Ocenę stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych ustala przedstawiciel Towarzystwa z udziałem zainteresowanego najemcy w trakcie wizytacji lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń. Pod pojęciem “ normatywny okres użytkowania” rozumie się czas użytkowania określony przez Zarząd Spółki w drodze uchwały, zgodnie z załączoną tabelą.
2. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego.
3. Zużycie urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg ustala się za okres od dnia objęcia mieszkania w użytkowanie protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia przekazania protokolarnego Towarzystwu, licząc czasokres użytkowania w pełnych miesiącach.
4. Jeżeli najemca dokonał wymiany urządzeń we własnym zakresie, to stopień zużycia ustala się od dnia zamontowania nowego urządzenia, w oparciu o dokumenty potwierdzające wymianę.

5. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu, podwyższona o koszt demontażu i instalacji urządzenia oraz koszty zakupu i magazynowania.
6. W przypadku braku aktualnych cen urządzeń (z uwagi na zaprzestanie ich produkcji) ich wartość w stanie nowym określa się wg średniej ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno – użytkowej.
7. Urządzenie techniczno – sanitarne uznane za zużyte w 100 % Towarzystwo stawia do dyspozycji najemcy zwalniającego lokal, pod warunkiem wpłacenia przez niego pełnej kwoty odpowiadającej zużyciu.
8. W przypadku wystąpienia rozbieżności w zakresie ustalenia stopnia i wysokości kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i materiałów podłogowych pomiędzy przedstawicielem Towarzystwa i najemcą zwalniającym lokal, stopień i wysokość kosztu zużycia opiniuje komisja powołana przez Zarząd Towarzystwa. Decyzja Zarządu Towarzystwa jest ostateczna.

§11

1. Środki wpłacone przez najemcę zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg Towarzystwo odlicza od rozliczenia kosztów zużycia najemcy obejmującego ten lokal w używanie po protokolarnym przyjęciu mieszkania.
2. W przypadku zwalniania lokalu przez kolejnego najemcę – obowiązkiem zwalniającego lokal jest pokrycie kosztów zużyci urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg za cały okres użytkowania tych urządzeń z uwzględnieniem zapisu pkt. 1.
3. Najemca przyjmujący lokal z zużytymi częściowo urządzeniami techniczno – sanitarnymi oraz posadzkami nie ma prawa żądać ich wymiany o ile są technicznie sprawne.
4. Jeśli Najemca przyjmujący lokal zdecyduje się na wymianę jakiegokolwiek z urządzeń techniczno – sanitarnych Towarzystwo będzie partycypowało w kosztach wymiany, do wysokości kosztów zużycia wpłaconych przez poprzedniego Najemcę.

§12

Ustala się miesięczny termin na wykonanie remontu lokalu i przekazanie go Towarzystwu.

III. ROZLICZENIE W ZAKRESIE PONADNORMATYWNEGO WYPOSAŻENIA LOKALI

§13

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez najemcę z własnych środków finansowych na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

- Ułożenie podłóg z deszczulek drewnianych, mozaiki, parkietu, wykładzin dywanowych, paneli;
- Wykonanie trwałych mebli wbudowanych lub obudów (np. obudowa zlewozmywaka, pawlacze, szafy) oraz okładzin ścian boazerią;
- Wykonanie zmywalnych okładzin ściennych i podłóg (glazura, terakota itp.)
- Obudowa urządzeń techniczno - sanitarnych (pionów instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej);
- Zainstalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych oraz armatury.

§14

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Zarządu Towarzystwa.

§15

Wartość nakładów o których mowa w §13 nie jest zaliczana na poczet kaucji lub partycypacji.

§16

W odniesieniu do zwalnianych lokali Towarzystwo może uchylić się od pośrednictwa w rozliczeniach z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali określonego w §13, zgodnie z zapisami §9

§17

Uszkodzenia w wyposażeniu ponadnormatywnym wynikłe na skutek napraw określonych w rozdziale I §1 pkt 1-9, modernizacji lub konieczności usunięcia awarii, naprawiane są we własnym zakresie i na koszt najemcy tego lokalu.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI CZYNSZOWYCH “KOMUNALNEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO”

§18

A. Postanowienia ogólne

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) Czynsz.
 - b) Opłaty niezależne od właściciela :
 - Centralne ogrzewanie.
 - Dostawa energii cieplnej do podgrzania wody.
 - Zużycie wody i odprowadzenie ścieków
 - Wywóz nieczystości stałych
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, dostawy zimnej wody oraz wywozu nieczystości Najemca nie będzie rościł praw do odsetek z tego tytułu.
4. Najemca ma obowiązek uregulować należności w przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.
5. Kwota nadpłaty wynikająca z rozliczenia zaliczek za świadczenie dodatkowe zostaje zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu najmu lokalu.

6. W sytuacji zalegania z opłatami za użytkowanie lokalu, kwota nadpłaty zostaje zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na najemcy.
7. Najemca zobowiązany jest uiszczać przedpłaty na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, dostawy zimnej wody oraz wywozu nieczystości.
8. Wysokość miesięcznych przedpłat ustalona przez Zarząd Spółki w drodze uchwały na podstawie taryfy dostawców ciepła zimnej wody oraz umowy przedsiębiorstwem asenizacyjnym.
9. Okresem rozliczeniowym przedpłat jest okres 6 miesięcy.

§19

B. Jednostki rozliczeniowe kosztów

1. Jednostką rozliczeniową kosztów jest:
 - a) dla lokali mieszkalnych: m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - b) dla lokali użytkowych i garaży – m² powierzchni użytkowej,
 - c) wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu.
2. Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali.
 - a) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowy. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego loggii, balkonów, antresol, pralni, suszarni, strychów, klatek schodowych i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni pomieszczenia lub tej jego części. Powierzchnię lokalu o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
 - b) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, łazienki, ubikacje. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, klatka schodowa, urządzenia sanitarne) należy obliczać w proporcjonalnych częściach do poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokali nie zalicza się balkonów i loggii.
 - c) Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się dokładność do 0.1 m².
3. Zasady ustalania ilości osób zamieszkałych.
 - a) Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę wymienioną w umowie najmu lokalu.
 - b) Obowiązek niezwłocznego zgłoszenia do administracji Towarzystwa zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu ciąży na najemcy.
 - c) Zarząd Towarzystwa na wniosek najemcy zwalnia z opłat należnych za osoby nie zamieszkałe w danym lokalu w przypadku udokumentowanej ich nieobecności trwającej powyżej 2 miesięcy. Podstawą do zwolnienia jest sporządzenie aneksu do umowy najmu.
 - d) Korektę liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz zmianę naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie 2 tygodni od złożenia wniosku.
 - e) Za osoby zamieszkałe, a nie zameldowane lub osoby nie zgłoszone po czasowym wymeldowaniu lub innej udokumentowanej nieobecności, na które nie naliczono świadczeń – Towarzystwo ma prawo z chwilą ujawnienia tego faktu, naliczyć opłaty oraz obciążyć dodatkową kwotą powiększoną 2 – krotnie w stosunku do stawki obowiązującej w danym okresie.

§20

V. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

- a) Koszt zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków rozlicza się wg wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody z doliczeniem opłaty za wodę techniczną.
- b) Wielkość opłaty za wodę techniczną ustala się poprzez rozliczenie różnicy kosztów zużycia wody przez liczniki główne budynku (pomniejszone o zużycie wody przez lokale usługowe) a sumą kosztów wykazanych przez liczniki lokali mieszkalnych proporcjonalnie do zużycia wody lokalu.
- c) W przypadku uszkodzenia wodomierzy do rozliczenia przyjmuje się ilość zużytej wody lub ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym ..
- d) W przypadku kradzieży wody do rozliczenia przyjmuje się ilość zużytej wody lub ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz dodatkowo kwotę stanowiącą 3-krotność przyjętego zużycia.

§21

VI. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz podgrzania zimnej wody w budynkach z zainstalowanymi mieszkaniowymi licznikami ciepła.

- a) Towarzystwo ma obowiązek dokonywania rozliczania przedpłat za użytą energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania mieszkań i lokali oraz podgrzania zimnej wody w oparciu o odczyt z licznika ciepła i cen umownych ustalonych z dostawcą ciepła, liczonych jako opłata stała za m² pow. użytkowej mieszkania i opłata zmienna w oparciu o wskazania licznika ciepła.
- b) Cenę podgrzania ciepłej wody, wysokość opłaty stałej oraz jednostki rozliczeniowej według licznika dla centralnego ogrzewania ustala się na podstawie poniesionych kosztów pobranego ciepła w okresie rozliczeniowym oraz Uchwały Zarządu Spółki w sprawie sposobu wyliczania cen ciepłej wody i cen jednostek rozliczeniowych centralnego ogrzewania.
- c) Rozliczenia dokonuje się na podstawie odczytów liczników ciepła oraz danych o kosztach poniesionych przez Towarzystwo na zakup energii cieplnej i przedpłat naliczanych najemcom, z uwzględnieniem współczynników korygujących wynikających z położenia mieszkania, w terminie 8 tygodni po dokonaniu odczytu.
- d) W przypadku uszkodzenia licznika ciepła, do rozliczenia przyjmuje się ilość zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym .

- e) W przypadku kradzieży ciepła (w wyniku uszkodzenia ciepłomierza) do rozliczenia przyjmuje się ilość zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz dodatkowo kwotę stanowiącą 3-krotność przyjętego zużycia.

§22

VII Zakres obowiązków Towarzystwa.

W ramach inkasowanych opłat za użytkowanie lokali, Towarzystwo obowiązane jest zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń oraz sprawną obsługę administracyjną.
2. Dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o., ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków bytowych, zgodnie z odrębnymi przepisami.

ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO
obowiązujące w zasobach Komunalnego TBS Sp. z o.o. w Białymstoku

1. W godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰ obowiązuje w budynkach i na terenie osiedli cisza nocna.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu, w miarę możliwości poza teren osiedli. Zabrania się wprowadzania psów do piaskownic, na teren placów zabaw lub boisk. Przypomina się o obowiązku zachowania czystości na terenie osiedla i sprzątnięcia nieczystości po czworonogach.
3. Za spowodowanie zniszczenia w zasobach Towarzystwa odpowiedzialność, również materialną, ponoszą sprawcy, a w przypadku sprawców małoletnich ich rodzice lub opiekunowie prawni.
4. Należy dbać o oszczędne używanie energii elektrycznej poprzez wyłączanie światła w wiatrołapach, piwnicach i na klatkach schodowych.
5. Śmieci należy wyrzucać do pojemników. Zabrania się pozostawiania śmieci na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnych jak też śmiecenia na trawnikach, placach i chodnikach. Zobowiązuje się najemców do wstępnej segregacji odpadów i korzystania z pojemników zbiorczych na: makulaturę, szkło i plastik.
6. Potrzebę usunięcia sprzętów, mebli i innych odpadów o dużym gabarycie należy zgłaszać Towarzystwu w celu wskazania specjalnych kontenerów usytuowanych na terenie osiedla.
7. Zabrania się samodzielnego podłączania do urządzeń zbiorczych: gazu, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, energii cieplnej, telewizji kablowej i sieci komputerowych.
8. Zabrania się samowolnych zmian elewacji w szczególności poprzez montaż tablic, anten satelitarnych lub zabudowy balkonów. Niedozwolony jest również montaż skrzynek na kwiaty po zewnętrznej stronie balkonu.
9. Korzystanie z mieszkań i pomieszczeń wspólnych: (klatek schodowych, piwnic i wózkowni) winno odbywać się zgodnie z ich przeznaczeniem i bez zakłócania spokoju innym mieszkańcom.
10. Zabrania się na terenie posesji Towarzystwa naprawianie lub mycie samochodów.
11. Zabrania się parkowania na chodnikach, blokowania wjazdów do garaży oraz naruszania odrębnie oznaczonych zakazów postoju lub parkowania.
12. Uporczywe lub rażące naruszanie powyższych zasad porządku domowego przez najemcę, członków jego rodziny lub gości może spowodować wypowiedzenie umowy najmu mieszkania.

Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych

| L.p. | Wyszczególnienie | Trwałość w | |
|------------|--|------------|------------|
| | | latach | miesiącach |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. | <u>Urządzenia techniczno- sanitarne</u> | | |
| 1. | Bateria wannowa z zestawem prysznicowym | 10 | 120 |
| 2. | Bateria zlewozmywakowa i umywalkowa | 10 | 120 |
| 3. | Umywalka fajansowa z syfonem | 10 | 120 |
| 4. | Miska ustępowa fajansowa z dolnopłukiem i deską sedesową lub typu kompakt – komplet, | 12 | 144 |
| 5. | Wanna z blachy stalowej emaliowana z syfonem | 12 | 144 |
| 6. | Kuchenka gazowa /elektryczna/ wolnostojąca z piekarnikiem- komplet | 8 | 96 |
| 7. | Zlewozmywak ze stali nierdzewnej lub stalowy emaliowany z syfonem | 8 | 96 |
| 8. | Wyłączniki i gniazdka elektr., telef. i tv, domofon | 10 | 120 |
| II. | <u>Materiały podłogowe</u> | | |
| 1. | Wykładziny podłogowe PCV | 10 | 120 |
| 2. | Terakota | 25 | 300 |
| 3. | Głazura | 25 | 300 |
| 4. | Posadzka betonowa w garażu | 15 | 180 |