

## **REGULAMIN**

**w zakresie obowiązków obciążających najemcę i wynajmującego w świetle Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71 poz. 733 późn. zmianami).**

### **I. Informacje wstępne :**

1. **Wyposażenie podstawowe-** należy przez to rozumieć:
  - w przypadku przekazania lokalu do remontu wyposażeniem podstawowym są elementy, które w lokalu istnieją w wyniku założeń przyjętych na etapie budowy budynku, lub w które lokal zostanie wyposażony w wyniku realizacji zawartej o remont lokalu umowy.
  - w przypadku przekazania lokalu najemcy wyposażeniem podstawowym są elementy, które w lokalu istnieją w wyniku jego wyposażenia przez Wynajmującego, elementy te spisane są w protokole zdawczo- odbiorczym lokalu.
2. Ilekroć w regulaminie mowa o:
  - 2.1 naprawie- należy przez to rozumieć przywrócenie rzeczy poprzednich cech użytkowych, usunięcie wady, uszkodzenia, usterki,
  - 2.2 konserwacji- należy przez to rozumieć, że jest to wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, zmniejszające tempo ich zużycia, umożliwiające normalne użytkowanie lokalu,
  - 2.3 ulepszeniu- należy przez to rozumieć; roboty i prace podwyższające podstawowy standard techniczny lokalu i jego wyposażenie,
  - 2.4 urządzeniach- należy przez to rozumieć; ogół sprzętów będących wyposażeniem
  - 2.5 armaturze- należy przez to rozumieć, że jest to element instalacji wod. - kan., gaz., c.o. umożliwiający jej użytkowanie np. Zawory,
  - 2.6 elementach wyposażenia- należy przez to rozumieć: urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania, spełniania właściwej funkcji przez lokal np. Miski klozetowe, umywalki,
  - 2.7 osprzęcie- należy przez to rozumieć, że jest to element instalacji elektrycznej umożliwiający jej użytkowanie np. gniazda, łączniki.

### **II. W zakresie obowiązków obciążających wynajmującego ustala się że:**

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Wynajmujący jest zobowiązany w szczególności do:
  - 2.1 utrzymania w należytych stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku.
  - 2.2 dokonania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
  - 2.3 dokonania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a zwłaszcza:
    - a. napraw wewnętrznej instalacji wodociągowej bez armatury i wyposażenia, gazowej bez urządzeń i wyposażenia i ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw

wewnętrznej kanalizacji bez osprzętu i urządzeń, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej bez osprzętu, anteny zbiorczej bez osprzętu,  
b) wymiany instalacji wodociągowej bez armatury i wyposażenia, gazowej bez urządzeń i wyposażenia, ciepłej wody bez wymiany armatury i wyposażenia, wymiany wewnętrznej kanalizacji bez osprzętu i urządzeń, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej bez osprzętu, anteny zbiorczej bez osprzętu oraz wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz tynków.

### **III. W zakresie obowiązków obciążających najemcę ustala się, że:**

3 Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

4 Najemcę obciąża:

4.1 naprawa i konserwacja:

- a) podłóg posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- b) okien i drzwi,
- c) wbudowanych mebli,
- d) trzonów kuchennych, kuchni, grzejników wody przepływowych (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
- e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem przewodów oraz sprzętu anteny zbiorczej,
- f) pieców węglowych i akumulacyjnych,
- g) etażowego centralnego ogrzewania,
- h) przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
- i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

4.2 wymiana:

- a) wbudowanych mebli,
- b) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowych( 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,
- c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- d) zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
- e) etażowego centralnego ogrzewania w przypadku gdy nie zostało zainstalowane na koszt wynajmującego.

### **IV. Uregulowania ogólne:**

5. Oceny stanu okien oraz piecy i innych urządzeń grzewczych w lokalu oraz kwalifikacji ich wymiany dokonywać będzie specjalnie powołana do tego celu zarządzeniem Prezesa ZBM Sp. z.o.o. Komisja.

6. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół określający stan techniczny i sprawność instalacji urządzeń, protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Ocena przydatności poszczególnych elementów wyposażenia lokalu określana będzie przez właściwego wg kompetencji pracownika ADM.

7. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia lub wprowadzić wyposażenie ponadpodstawowe wyłącznie na podstawie wyrażonej pisemnej zgody na jej wykonanie wydanej przez Wynajmującego.

8. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

9. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu.

10. Do wyliczenia obciążenia lokatora należy użyć składników kalkulacyjnych wynikających z cen materiałów oraz stawki roboczogodziny ze średnich cen wynikających z publikacji wydawnictwa Sekocenbud za rok poprzedni.

11. Obciążenia najemców zdających lokale z tytułu dewastacji oraz za zużyte urządzenia i elementy wyposażenia lokalu i budynku dokonuje Dział Księgowości, na podstawie sporządzonego przez ADM wyliczenia, sporządzonego w oparciu o zapisy wynikające z niniejszego regulaminu.

12. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien udostępnić właścicielowi lokal w celu dokonania:

- okresowego, a szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

13. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nie obecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej- także przy jej udziale.

14. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkałej właściciel jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.

15. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak w czasie nie dłuższym niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest zobowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynnosc za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

16. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić min:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

17. Wszelkie sprawy, których bieg rozpoczęto przed wejściem w życie regulaminu, zrealizowane zostaną zgodnie z obowiązującymi dotychczas przepisami.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 21 listopada 2005r.