

## REGULAMIN NAJEMCY

Regulamin określa obowiązki Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp z o.o. i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Toruńskiego TBS Sp. z o.o. z najemcami zamieszkującymi i zwalnającymi lokale.

### § 1

Do obowiązków TBS w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa lub wymiana pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody do pierwszego, głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia.
2. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania.
3. Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej łącznie z zaworem.
4. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (z wyłączeniem tablicy i osprzętu).
5. Naprawa uszkodzeń elementów konstrukcyjnych.
6. Utrzymanie drożności przewodów wentylacyjnych.
7. Naprawa lub wymiana domofonów (za wyjątkiem uszkodzeń wynikających z nieprawidłowego użytkowania).
8. Naprawa i wymiana niesprawnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz licznika ciepła, których niesprawność wynikła z wad technicznych.
9. Wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej.
10. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków TBS z wyłączeniem przypadków, gdy najemca uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej.

### § 2

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

Do obowiązków najemcy w szczególności należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na malowaniu i konserwacji sufitów i ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, co najmniej raz na 5 lat.
2. Naprawa i konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
3. Uzupełnienie oszklenia drzwi i okien, naprawa lub wymiana okuć oraz zamków w drzwiach.
4. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się w szczególności:
  - a) wannę łącznie z baterią i syfonem,
  - b) natrysk łącznie z baterią i syfonem,
  - c) kuchenkę gazową lub elektryczną z wyposażeniem,
  - d) zlewozmywak z syfonem i baterią,
  - e) umywalkę z syfonem i baterią,
  - f) zawory czerpalne do pralek,
  - g) miskę ustępową z deską sedesową i spłuczką,
  - h) grzejniki wody przepływowej,
  - i) etażowe centralne ogrzewania,
  - j) wbudowane meble.
5. Naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych.
6. Wymiana uszczelek w bateriach i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.
7. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w mieszkaniu łącznie z osprzętem tj. m.in. gniazda wtykowe, bezpieczniki z wyłącznikami różnicowo-prądowymi, przełączniki, oprawy porcelanowe i metalowe.
8. 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.
9. Wymiana głowic zaworów termostatycznych, uszkodzonych w wyniku niewłaściwej eksploatacji.
10. Otwieranie grzejników przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

#### § 4

1. Najemcę obciąża obowiązek wykonania napraw, wymiany urządzeń oraz pokrycia strat powstałych w wyniku wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim w mieniu Toruńskiego TBS Sp. z o.o. powstałych z winy najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących obciążają najemcę.
2. W przypadku nie wykonania przez najemcę napraw uszkodzeń określonych w ust. 1 Regulaminu, po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, Toruńskie TBS Sp. z o.o. ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt najemcy.
3. W przypadku uszkodzenia przez najemcę plomb na wodomierzach i ciepłomierzach, najemca zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń oraz ponownego ich założenia wraz z oplombowaniem.

#### § 5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków najemcy mogą być wykonane przez TBS 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, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania itp., mogą być wykonywane, na wniosek najemcy i na jego koszt, wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Toruńskiego TBS Sp. z o.o. i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Szczególną uwagę należy zwrócić na układanie płytek na balkonie - zabrania się wyklejania płytek na obrzeżach szlicht balkonowych (pękanie i odpadanie płytek bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu przechodniów)
3. Wszelkiego rodzaju zmiany konstrukcyjne, przeróbki, przebudowy, dobudowy, zabudowy wykonane bez zgody Toruńskiego TBS Sp. z o.o. traktowane będą jako samowola budowlana i ważna przyczyna, z powodu której TBS 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 kratek wentylacyjnych (dozwolony jest montaż okapów kuchennych z odprowadzeniem wywiewu jedynie w mieszkaniach wyposażonych w oddzielną instalację wywiewną),
4. Zamykanie kratek wentylacyjnych w kuchni, łazience i wc.
5. Demontaż grzejników, zaworów oraz wszelka ingerencja w instalację c.o.
6. Wymiana grzejników może nastąpić jedynie za pisemną zgodą Toruńskiego TBS (nie później niż do 31 sierpnia). Ewentualne skutki niewłaściwego montażu urządzeń, powstałe przecieki na instalacjach oraz koszt uzupełnienia wody w instalacji budynku obciążają Najemcę.
7. Samowolna ingerencja w instalację domofonową (również wymiana unifonu na inny niż określony przez TTBS typ)

#### § 8

W przypadku konieczności usunięcia awarii, przeprowadzenia remontu instalacji wewnętrznych budynku, remontu elewacji lub balkonów, wymagających usunięcia znajdujących się w mieszkaniu i na balkonie płytek, Toruńskie TBS Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za ich przywrócenie lub zwrot kosztów najemcy, bez względu na udzieloną wcześniej zgodę. Dotyczy to również mieszkań przejętych od Toruńskiego TBS Sp. z o.o. z ułożonymi płytkami przez poprzedniego najemcę.

#### § 9

1. Najemca zwalnający lokal mieszkalny po zakończeniu najmu zobowiązany jest:
  - a) odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących,
  - b) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia mieszkania wymienionych w art. 6 b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego , które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy.

- Należna kwota zostanie obliczona według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciężącego 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 remontu przez Wynajmującego nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz i opłaty za lokal.
  3. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia elementów wyposażenia mieszkania są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, które stanowią

załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu oraz ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen brutto obowiązujących w dniu zwalniania mieszkania.

4. Wartość urządzeń techniczno-sanitarnych ustalana jest na początku każdego roku kalendarzowego, a koszt wymiany urządzeń liczony jest w oparciu o normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, kosztorysowe normy nakładów rzeczowych przy pomocy Katalogów Nakładów Rzeczowych KNR i Informatora Cen Materiałów oraz aktualne średnie stawki robocizny i koszty pośrednie dla województwa kujawsko-pomorskiego według Secocenbud.
5. Odnowienie lokalu powinno polegać na: pomalowaniu wszystkich pomieszczeń na kolor biały, pomalowaniu stolarki drzwiowej (okiennej) i uzupełnieniu lub naprawie podłóg.
6. Najemca zwalniający lokal jest zobowiązany do zdemontowania i usunięcia wyposażenia ponadnormatywnego, przywracając stan pierwotny lokalu, przy czym nie dotyczy to przypadku akceptacji wyposażenia ponadnormatywnego przez nowego najemcę obejmującego zwalniany lokal w użytkowanie.

## § 10

1. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań pomiędzy najemcami w zasobie Toruńskiego TBS Sp. z o.o., istnieje możliwość odstąpienia od określonych w § 8 zasad dotyczących odnowienia lokalu oraz pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń technicznych pod warunkiem, że zainteresowani zamianą złożą pisemne oświadczenia, że dokonają odnowienia lokalu oraz ewentualnej wymiany urządzeń technicznych we własnym zakresie, a wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu kosztów odnowienia lokalu, zużycia bądź wymiany urządzeń technicznych uregulują bez pośrednictwa TBS. W przypadku zwolnienia zamienionych lokali po zakończeniu najmu obowiązują zasady rozliczenia z tytułu kosztów zużycia, bądź wymiany urządzeń technicznych z Toruńskim TBS określone w § 8.

2. Zasada bezpośredniego rozliczenia, bez udziału TBS jest obowiązująca dla najemców zwalnających i przyjmujących mieszkania z zachowaniem zasad regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych Toruńskiego TBS Sp. z o.o.

## § 11

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

## § 12

1. Dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Zarządu Toruńskiego TBS Sp. z o.o.
2. 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.
3. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:
  - a) ułożenie podłóg z deszczulek drewnianych, mozaiki, parkietu,
  - b) wykonanie trwałych mebli wbudowanych lub obudów (np. obudowa zlewozmywaka, pawlacze, szafy) oraz okładzin ścian boazerią,
  - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych i podłóg (glazura, terakota itp.)
  - d) obudowa urządzeń techniczno-sanitarnych (pionów instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej),
  - e) zainstalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych oraz armatury.
4. Najemca dokonuje nakładów na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu na własny koszt i ich wartość nie podlega rozliczeniu z TBS.
5. Uszkodzenia w wyposażeniu ponadnormatywnym wynikłe na skutek napraw określonych w § 1, modernizacji lub konieczności usunięcia awarii, naprawiane są we własnym zakresie i na koszt użytkownika tego lokalu.

## § 13

Regulamin Najemcy został zatwierdzony Uchwałą Zarządu Nr 2/2018 w dniu 17.09.2018 roku i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia.