

UCHWAŁA
Zarządu Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
z dnia r.

w sprawie: Zatwierdzenia Regulaminu porządku domowego w budynkach stanowiących własność Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Na podstawie zarządza się, co następuje:

§1

Zatwierdza się **Regulamin porządku domowego w budynkach stanowiących własność Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2

Regulamin, o którym mowa w §1 zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go w gablotach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynków, będących własnością STBS Sp. z o.o. oraz stronie internetowej Spółki.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Załącznik nr 1
do Uchwały z dnia r.
Zarządu Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.*

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ
SOKOŁOWSKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**

Sokolów Podlaski, 2026 r.

SPIS TREŚCI:

ROZDZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ II – OBOWIĄZKI NAJEMCY

ROZDZIAŁ III – PRZEPISY PORZĄDKOWE

ROZDZIAŁ IV – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

ROZDZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin porządku domowego dotyczy wynajmującego oraz najemcy i reguluje ich obowiązki wynikające z:

1. Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j.: Dz.U. z 2026 r. poz. 232).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 725).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.)
5. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74, poz. 836, ze zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719).
7. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz.U.E.L Nr 119,str.1).

§ 2

1. Regulamin określa zasady użytkowania lokali i porządku domowego. Regulamin ma na celu zapewnienie właściwej ochrony mienia, utrzymanie czystości, estetyki budynków i ich otoczenia.
2. Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu dotyczy wszystkich najemców lokali Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest do zapoznania osób, z którymi wspólnie zamieszkuje, z niniejszym Regulaminem.
4. Najemca zobowiązany jest powiadomić Zarząd o wszelkich istotnych zmianach dotyczących wynajmowanego lokalu, a w szczególności o zmianach osób zamieszkałych w przedmiotowym lokalu.
5. Najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, a także za osoby faktycznie w lokalu przebywające (członków rodziny, domowników, gości i znajomych).

ROZDZIAŁ II – OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 3

Najemcy lokali i osoby wspólnie zamieszkujące są zobowiązani:

1. Dbać i chronić przed dewastacją budynek, jego instalacje i części przeznaczone do wspólnego korzystania oraz jego otoczenie.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych zdarzeń podejmować w ramach swoich możliwości działania doraźne czynności zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzaniem się szkód oraz niezwłocznie zawiadomić o tych zdarzeniach Zarząd, a w razie konieczności również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne, itp.
3. Zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym oraz innym służbom zapobiegającym rozszerzaniu się skutków awarii, ilekroć jest to konieczne.
4. Naprawiać na własny koszt wszelkie wyrządzone przez siebie szkody powstałe na terenie nieruchomości wspólnej.
5. Umożliwiać w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejście do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Zarząd w celu:
 - a. skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,
 - b. przeprowadzania konserwacji, napraw lub remontu instalacji.
6. Utrzymywać użytkowany lokal mieszkalny oraz wszystkie inne użytkowane pomieszczenia w należyтым stanie techniczno – sanitarnym.
7. Zamykać przed osobami nieuprawnionymi do przebywania na terenie budynku wejścia do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku.
8. Utrzymywać czystość na balkonach, w okresie zimy usuwać z nich śnieg i tak je eksploatować, by miały wpływ na estetyczny wygląd budynku, nie powodowały zakłóceń użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynków. Skrzynki na kwiaty i doniczki powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien i balkonów niżej położonych.
9. Zapewnić dostateczny napływ powietrza do mieszkania oraz utrzymywać normatywną temperaturę nie mniej niż 16° C oraz prawidłową wilgotność.
10. Selektywnie zbierać powstające w lokalach odpady komunalne oraz przekazywać je selektywnie do odpowiednio oznaczonych pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarząd. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczony teren.

ROZDZIAŁ III – PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 4

Podstawą zgodnej egzystencji jest dbałość o wspólną własność, wzajemna pomoc, powstrzymanie się od działań mogących przeszkadzać innym oraz nie zakłócanie spokoju współlokatorów.

§ 5

1. Każdy z lokatorów winien zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00.
3. Naprawy i remonty wywołujące hałas mogą być przeprowadzane w dni powszednie w godz. 08:00 – 18:00, a w soboty od godz. 08:00 do godziny 17:00.
4. Odpady komunalne należy wyrzucać do przeznaczonych do tego celu pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarząd.
5. Usuwanie gruzu pozostawionego po remoncie lokalu odbywa się staraniem i na koszt najemcy tego lokalu.
6. Zabrania się spożywania alkoholu, palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach piwnic lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku lokatorów.
7. Niedozwolone jest stawianie mebli, wózków, rowerów oraz innych przedmiotów na klatkach schodowych, w korytarzach i przejściach piwnicznych.
8. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Zarządu jest bezwzględnie zabronione.

§ 6

1. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi i nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, m.in. do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta.
2. Osoby opiekujące się bezdomnymi zwierzętami zobowiązane są do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, w szczególności do sprzątnięcia zanieczyszczeń i likwidacji przykrych zapachów spowodowanych przez te zwierzęta.
3. Na terenie nieruchomości wspólnej psy muszą być prowadzone na smyczy i mieć założony kaganiec.
4. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do usuwania spowodowanych przez nie zniszczeń i zanieczyszczeń z terenów i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, w szczególności klatek schodowych, placów, ulic, chodników, parkingów, zieleńców i skwerów.

§ 7

Niedozwolone jest:

1. Dokonywanie w lokalach mieszkalnych bez zgody Zarządu zmian w zakresie: wyburzania (wybudowania nowych) ścian działowych, przebudowy balkonów, przeróbek istniejących lub zakładania nowych instalacji lub urządzeń wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych i klimatyzacji;
2. Dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
3. Zaklejenie krutek wentylacyjnych i nawiewników;
4. Samowolne montowanie jakichkolwiek anten na dachu budynku Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w szczególności do wywiewek pionów kanalizacyjnych;

5. Wrzucanie do muszli klozetowej papierów, śmieci, szmat, pieluch, sanitariatów i innych odpadków, które mogą spowodować zatkanie pionu kanalizacyjnego;
6. Montowanie bez uprzedniej zgody Zarządcy krat i przegród na klatce schodowej oddzielających część korytarza od reszty klatki schodowej;
7. Niszczenie klatek schodowych, poręczy, korytarzy, okienek piwnicznych, zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji;
8. Grillowanie na balkonach.

§ 8

1. Piwnice winny być utrzymywane w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
2. Na balkonach, w piwnicach, na korytarzach oraz w innych pomieszczeniach przynależnych do lokalu (komórek) nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
3. Niedozwolone jest samodzielne zakładanie w piwnicach oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej. Potrzebę posiadania punktów poboru energii elektrycznej dla zwyczajowo przyjętego sposobu korzystania z piwnic należy zgłosić Zarządowi, który zleci te prace elektrykowi z odpowiednimi uprawnieniami.
4. Niedozwolone jest trwałe zastawianie ciągów komunikacyjnych jakimikolwiek przedmiotami. Czasowe zastawianie może mieć miejsce jedynie w uzasadnionych przypadkach (np. remont w lokalu, przeprowadzka, itp.). Przedmioty blokujące ciągi komunikacyjne należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządu. W przypadku niezastosowania się do wezwania. Zarząd jest uprawniony do usunięcia tych przedmiotów na koszt i ryzyko osoby, która zastawia ciągi komunikacyjne.

§ 9

1. Niedozwolone jest niszczenie ścian pomieszczeń wspólnych i elewacji budynku (pisanie, drapanie, malowanie, itp.).
2. Niedozwolone na terenie nieruchomości wspólnej jest ustawianie lub wieszanie tablic, reklam, szyldów, itp. bez uprzedniej zgody Towarzystwa Budownictwa Społecznego podjętej w formie uchwały.
3. Niedozwolone jest niszczenie zieleni i elementów wyposażenia nieruchomości wspólnej (np. kosze na śmieci, ławki, ogrodzenia, itp.)
4. Rodzice lub opiekunowie prawni obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do mogących się do nich odnosić postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie prawni.

§ 10

1. Niedozwolone jest nieselektywne zbieranie powstających w lokalach odpadów komunalnych.

2. Niedozwolone jest wrzucanie zmieszanych (nie segregowanych) odpadów komunalnych do pojemników, kontenerów lub worków znajdujących się w miejscu wyznaczonym przez Zarząd.
3. Obligatoryjny sposób postępowania z niektórymi odpadami:
 - a. Odpady przeterminowanych leków należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych aptekach lub przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
 - b. Odpady w postaci zużytych baterii i akumulatorów małogabarytowych należy umieszczać w odpowiednio oznaczonych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych budynkach użyteczności publicznej oraz w punktach sprzedaży baterii i akumulatorów lub przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
 - c. Chemikalia oraz zużyte opony należy przekazywać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
 - d. Zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny powstający należy przekazywać do punktów zbierania zorganizowanych przez sprzedawców tego sprzętu lub do podmiotów uprawnionych do zbierania odpadów tego typu lub do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
 - e. Meble i inne odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w punkcie wskazanym przez Zarząd, nie wcześniej niż 24 godziny przed wyznaczonym terminem ich odbioru. Można je także przekazać do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
 - f. Odpady budowlane i rozbiórkowe z prac prowadzonych we własnym zakresie należy umieszczać w zamówionych we własnym zakresie przez indywidualnego najemcę lokalu, kontenerach, przeznaczonych do gromadzenia tego rodzaju odpadów, udostępnionych przez jednostkę wywozową, ustawionych w miejscu wskazanym przez Zarząd.
 - g. Nie należy gromadzić w pojemnikach, workach, kontenerach na odpady komunalne niezgodnie z ich przeznaczeniem: śniegu, lodu, gorącego popiołu i żużla, gruzu budowlanego, szlamów, substancji żrących i wybuchowych, styropianu a także innych odpadów, które nie są odpadami komunalnymi.
4. Niedozwolone jest zanieczyszczanie nieruchomości wspólnej.
5. Niedozwolone jest wyrzucanie jakichkolwiek odpadów w miejscach nie przeznaczonych do gromadzenia odpadów.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W interesie wszystkich lokatorów leży między innymi dopilnowanie przestrzegania powyższego Regulaminu.
2. W stosunku do lokatorów naruszających swoim postępowaniem obowiązki określone niniejszym Regulaminem stosuje się środki prawem przewidziane.
3. Uwagi, skargi i wnioski indywidualne w sprawach dotyczących zamieszkania w budynku można kierować do Zarządu.
4. Zmiana Regulaminu może nastąpić na podstawie uchwały Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

