



REGULAMIN mieszkańców osiedla

Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2021 r

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266, z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2000 Nr 98, poz. 1070);
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz 93, z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836, z późn. zm.)

II. Postanowienia ogólne

§1

1. Użyty w Regulaminie skrót TBS oznacza Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Lazurowej 175
2. Niniejszy Regulamin określa zasady:
 - użytkowania lokali mieszkalnych, pomieszczeń gospodarczych i pomocniczych oraz parkingu
 - utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia,
 - przepływu informacji pomiędzy mieszkańcami a administracją i zarządem TBS
 - utrzymywania porządku domowego, w tym zgodnego współżycia mieszkańców i użytkowników składników majątkowych TBS
3. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców oraz członków gospodarstw domowych najemców, a także innych osób przebywających na terenie TBS .
Niniejszym uznaje się, że nierespektowanie zapisów Regulaminu stanowi wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu, co stanowi podstawę zastosowania sankcji z § 7 pkt.4 lit. b umowy najmu.
Wszelkie odstępstwa od przyjętych norm etycznych i prawnych, opisanych niniejszym Regulaminem, będą także zgłaszane stosownym organom.
4. Posiadacz tytułu prawnego do lokalu z zasobów TBS jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, na stałe lub czasowo, oraz przebywające na terenie nieruchomości na jego zaproszenie lub za jego zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.
5. Osoby (z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego) zobowiązane do opieki i nadzoru nad małoletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla, budynku i nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez małoletnich w mieniu TBS.
Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku małoletnich ich rodzice lub opiekunowie.
6. W sprawach dotyczących porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, pracownicy Administracji TBS mają prawo wydawania mieszkańcom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu, a mieszkańcy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.

7. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, TBS ma prawo wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
8. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu) pracownicy Administracji TBS, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lokalu, mają prawo do komisijnego otwarcia lokalu, komórki w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej lub Gminnej, a w razie potrzeby także Straży Pożarnej.
W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, TBS zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.
10. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie TBS udostępnić lokal, komórkę lub inne użytkowane przez siebie pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym pomieszczeniu.
11. Mieszkańcy proszeni są o aktywną współpracę z Zarządem TBS, Administracją TBS w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny budynków i nieruchomości.

III. Obowiązki Administracji TBS w zakresie utrzymania zasobów lokalowych w należyтым stanie techniczno-sanitarnym

§ 2

1. Administracja TBS zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo, czystość wewnątrz budynku i w jego otoczeniu przez:
 - a) utrzymanie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia;
 - b) oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przy budynkach;
 - c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym dojść do budynków (dotyczy chodników, schodów, podjazdów itp.);
 - d) wyposażenie wiaty śmietnikowej w pojemniki do składowania odpadów oraz regularny i terminowy ich wywóz;
 - e) umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej tablicy informacyjnej z adresami lub telefonami służb miejskich, telefonami alarmowymi w razie awarii oraz telefonami do służb techniczno-serwisowych;
 - f) umieszczenie na tablicy informacyjnej instrukcji postępowania na wypadek pożaru dla budynków mieszkalnych,
 - g) dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak suszarnie, wózkownie oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły cieplne, kotłownie);
 - h) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, itp.;
 - i) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków;
 - j) pielęgnację terenów zielonych oraz konserwację i naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, kosze uliczne, płotki przy przydomowych ogródkach);
 - k) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku;
 - l) nadzorowanie i kontrolowanie zakładów świadczących usługi w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego budynku i jego urządzeń oraz czystości i porządku oraz usuwania skutków zimy;
 - ł) przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi i skargi mieszkańców wynikające z niniejszego Regulaminu.
 - m) zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia mienia TBS i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń
 - n) podejmowanie działań zmierzających do usunięcia z terenu osiedla wraków samochodowych;

o) oznaczenie budynków i innych obiektów poprzez umieszczenie odpowiednich tablic informacyjnych lub numerów określających czyją własność stanowią te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.

IV. Obowiązki Administracji TBS i mieszkańców w zakresie przepływu informacji :

§ 3

1. Wszelkie komunikaty, oświadczenia i informacje, dotyczące indywidualnych spraw mieszkańców i najemców (np. monity do zapłaty, uzgadnianie stanu rozrachunków i sald, pisma, Załączniki do umów określające nowe stawki opłat itp.) TBS będzie umieszczał w skrynkach pocztowych najemców, o czym zawiadomi ogólnym zawiadomieniem umieszczonym na Tablicy Informacyjnej w budynku.
Taki sposób doręczenia uważa się za skuteczny, jeśli najemca w ciągu 3 dni od pojawienia się informacji na Tablicy Informacyjnej, nie zgłosi braku indywidualnej informacji w swojej skrzynce.
2. Informacje ogólne lub kierowane do wszystkich mieszkańców i najemców, TBS będzie umieszczał wyłącznie na Tablicach Informacyjnych, znajdujących się na klatkach schodowych.
3. Wszelka korespondencja kierowana przez mieszkańców i najemców do TBS może być wysyłana za pośrednictwem Poczty Polskiej S.A, wrzucana do metalowej skrzynki pocztowej, znajdującej się w przedsiionku budynku Lazurów 175 lub dostarczana osobiście do Biura Zarządu.
W przypadkach, gdy nadawca korespondencji dostarczy ją do skrzynki TBS-u ale zechce otrzymać potwierdzenie jej odbioru, winien o tym nadmienić w korespondencji. Wówczas TBS potwierdzi jej otrzymanie, wysyłając potwierdzającego e-maila na wskazany przez nadawcę adres e-mailowy lub wrzucając potwierdzenie do jego skrzynki
4. Wszelkie pisma i wystąpienia kierowane do TBS anonimowo lub w treści obraźliwej pozostaną bez dalszego biegu

V. Obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali :

§ 4

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie TBS oraz użytkowanie mieszkań, komórek (piwnic) i wszelkich pomieszczeń użytkowanych wspólnie, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz chronienia ich przed dewastacją, a także dokonywania napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym przez TBS.
Przez mieszkańców należy w tym miejscu rozumieć wszystkie osoby wymienione w ust. 3 §1 „Postanowień Ogólnych” niniejszego Regulaminu.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym uprawnionym (przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć: klatki schodowe, korytarze piwniczne, rowerownie/wózkownie, suszarnie, ławki itd.).

§ 5 – pomieszczenia gospodarcze

1. Pomieszczenia gospodarcze stanowiące część wspólną (wózkownie/ rowerownie) winny być użytkowane w sposób nie utrudniający innym korzystania z nich, z poszanowaniem znajdujących się tam składników majątku właściciela (TBS) oraz innych sąsiadów. Użytkownik takiego pomieszczenia obowiązany jest zamykać pomieszczenie na klucz, po każdym jego opuszczeniu.
2. Pomieszczenia gospodarcze (piwnice) - jako nie objęte umową najmu – także stanowią część wspólną do użytkowania przez właściciela, administrację i wszystkich mieszkańców a przez najemcę mogą być wykorzystywane indywidualnie (tylko dla potrzeb użytkowników danego mieszkania) wyłącznie w sytuacji,

gdy TBS przydzielili dane pomieszczenie piwniczne do danego lokalu a najemca będzie regulował z tego tytułu wszelkie zatwierdzone uchwałą zarządu TBS opłaty

3. Brak płatności za pomieszczenie piwniczne za 2 okresy rozliczeniowe (2 miesiące) uprawnia TBS do odebrania najemcy prawa do korzystania z piwnicy i zażądania opróżnienia i zdania pomieszczenia TBS-owi w ciągu max. 14 dni.

W takiej sytuacji wezwany do zwrotu użytkownik, w razie odmowy zdania pomieszczenia będzie obciążony 200 % stawką obowiązującej opłaty za użytkowanie piwnicy. TBS będzie także uprawniony do żądania od użytkownika odszkodowania (w sytuacji, gdy będzie miał możliwość wynająć to pomieszczenie innej osobie a nie będzie mógł z tej możliwości skorzystać z uwagi na okupowanie pomieszczenia przez poprzedniego użytkownika) i/lub też dokonania komisijnego otwarcia pomieszczenia i jego opróżnienia oraz wymiany zamków.

W razie takiego przejścia, wszystkie rzeczy ruchome, które zostaną ujawnione w piwnicy, TBS zabezpieczy i w ciągu 7 dni poinformuje dotychczasowego użytkownika o terminie i sposobie ich odebrania. Jeśli użytkownik w ciągu kolejnych 7 dni nie odbierze tych rzeczy, zostaną one komisyjnie zutylizowane.

4. Obowiązkiem użytkowników pomieszczeń gospodarczych jest przestrzeganie przepisów bhp dla tego rodzaju pomieszczeń jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.
5. Zabronione jest schodzenie do pomieszczeń gospodarczych lub przebywanie w nich z otwartym ogniem lub zapalonym papierosem, urządzenie spotkań towarzyskich i podejmowanie jakichkolwiek działań z użyciem ognia .
6. Użytkownik powinien dbać o porządek w obrębie użytkowanego przez siebie pomieszczenia gospodarczego.
7. W pomieszczeniach tych nie należy przechowywać przedmiotów cennych. TBS nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników.
8. Niedozwolone jest użytkowanie w komórkach / piwnicach prywatnych pralek, lodówek i zamrażarek bez pisemnej zgody Zarządu TBS.

§ 6 – parking

1. Sąsiadująca z budynkami nieruchomości gruntowa, na której urządzony jest parking na 60 pojazdów jest przedmiotem wieloletniej dzierżawy na rzecz innego niż TBS podmiotu ale w drodze porozumienia pomiędzy TBS a dzierżawcą przeznaczona jest do użytkowania w pierwszej kolejności przez chętnych mieszkańców TBS.

Jako że jednak miejsce parkingowe nie jest objęte umową najmu, użytkowanie go przez mieszkańca TBS jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy złożył on deklarację korzystania z miejsca parkingowego i dokonywania z tego tytułu stosownych opłat i wyłącznie po przydzieleniu użytkownikowi konkretnego miejsca parkingowego i tylko wówczas, gdy użytkownik będzie regulował z tego tytułu wszelkie obowiązujące na parkingu opłaty

2. Brak deklaracji najemcy, przydziału mu miejsca i/lub brak płatności za miejsce parkingowe za 1 okres rozliczeniowy (1 miesiąc) będzie traktowane jako rezygnacja z korzystania i w ciągu max. 7 dni zarządca parkingu zażąda od najemcy natychmiastowego opuszczenia miejsca parkingowego, umieszczając na pojeździe stosowne wezwanie.

W takiej sytuacji wezwany do zwrotu użytkownik, w razie odmowy opuszczenia miejsca parkingowego będzie obciążony stawką obowiązującą na parkingu opłaty za doraźne (godzinowe) użytkowanie miejsca, będzie także zobowiązany do pokrycia strat dzierżawcy (w sytuacji, gdy dzierżawca będzie miał możliwość wynająć to miejsce innej osobie a nie będzie mógł z tej możliwości skorzystać z uwagi na okupowanie miejsca przez poprzedniego użytkownika) i/lub też dokonania komisijnego usunięcia pojazdu i wymiany kłódki do blokady parkingowej, przy udziale i/lub po zgłoszeniu tego organom ścigania. W razie takiego przejścia, pojazd zostanie zabezpieczony w ten sposób, iż na koszt użytkownika zostanie przeniesiony na parking strzeżony a użytkownik zostanie poinformowany o przebiegu interwencji i o lokalizacji pojazdu.

3. Korzystanie z majątku TBS (np. piwnicy, innych pomieszczeń gospodarczych czy parkingu) bez zgody uprawnionego (TBS i/lub dzierżawcy) czy po wezwaniu użytkownika do ich opuszczenia a także wszelkie działania użytkownika, skierowane na utrzymanie bezumownego *status quo* i mające charakter działań

wymuszających czy odwetowych stanowić będą czyn penalizowany prawem karnym. Czynem niedozwolonym jest bowiem naruszenie prawa własności nieruchomości (gruntowej, budynkowej czy lokalowej), co może polegać w szczególności na nieuprawnionym wejściu na jej teren, zawłaszczaniu czy eksploatacji.

W celu odparcia zamachu na prawo własności, w zakres dozwolonych prawem samodzielnymi działań uprawionego wchodzi środki ochrony posesoryjnej własnej, na którą składa się obrona konieczna i dozwolona samopomoc. TBS jako właściciel jak również dzierżawca parkingu mają prawo do samodzielnego przywrócenia swojego posiadania i do samodzielnego usunięcia wszystkich skutków naruszenia w tym : wynieść rzeczy z pomieszczeń gospodarczych, zdemontować lub założyć nowe blokady parkingowe lub usunąć cudze zamknięcia (kłódki założone przez użytkownika) itp.

4. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do Administracji TBS.

§ 7 – wykorzystywanie lokalu mieszkalnego do celów innych niż mieszkaniowe

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele określone w umowie najmu czyli na cele mieszkaniowe. Warunkowo TBS dopuszcza możliwość rejestrowania w wynajmowanych przez siebie mieszkaniach działalności gospodarczej / stowarzyszeń / fundacji / zgromadzeń itp, jeśli tylko lokal nadal będzie służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych a prowadzona w nim działalność, nie będzie uciążliwa dla sąsiadów, nie będzie stwarzała żadnego zagrożenia i nie będzie prowadziła do faktycznej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w rozumieniu art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r Prawo budowlane.

Warunkiem jest jednak uzyskanie przez Najemcę pisemnej zgody TBS . Zgoda taka może zostać przez TBS udzielona na pisemny wniosek Najemcy, w którym Najemca winien wskazać jaki będzie charakter tej działalności. Na podstawie owego wskazania TBS oceni, czy profil tej działalności nie będzie miał wpływu na warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń a także czy nie będzie naruszał porządku domowego, zasad współżycia społecznego i miru domowego sąsiadów i tylko wtedy zgoda taka może zostać Najemcy udzielona. Jednocześnie TBS zastrzega, iż zgoda może być w każdym czasie cofnięta, zwłaszcza z powodu naruszania przez Najemcę w/w zasad bezpieczeństwa i porządku. W takiej sytuacji Najemca ma obowiązek natychmiast zaprzestać faktycznego wykonywania tej działalności w naszym lokalu mieszkalnym, w ciągu max. 14 dni złożyć wniosek o wyrejestrowanie działalności spod tego adresu i kopię tego wniosku z prezentatą urzędową lub potwierdzeniem nadania okazać Administracji TBS.

2. W razie nie wykonania przez Najemcę tego obowiązku, TBS wyznaczy naruszcycielowi (Najemcy) dodatkowy 3 miesięczny termin na wystąpienie z wnioskiem o wyrażenie zgody a w tym okresie obciążać będzie Najemcę odszkodowaniem, odpowiadającym wysokości 200 % czynszu. Po upływie tych 3 miesięcy, w razie dalszego niezłożenia przez Najemcę wniosku a niewyrejestrowania spornej działalności, TBS będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu lub dalszego obciążania Najemcy z tytułu w/w odszkodowania aż do czasu naprawienia uchybień lub zakończenia umowy (w razie jej wypowiedzenia) lub samodzielnego złożenia do CEIDG lub KRS informacji o braku zgody właściciela na prowadzenie działalności pod tym adresem

§ 8 – obowiązki informacyjne w zakresie statystyki i danych osób zamieszkujących

1. Niepodważalnym prawem właściciela (TBS) jest posiadanie aktualnych informacji w zakresie ilości, wieku i stopnia pokrewieństwa z najemcą głównym, osób zamieszkujących w danym lokalu.

Z tej przyczyny Najemca ma obowiązek, w ciągu 7 dni od otrzymania takiego żądania, udzielić TBS-owi rzetelnych informacji zawierających : nazwiska i imiona osób współzamieszkujących i ich numery PESEL. Nieudzielenie takiej informacji traktowane jest jako poważne wykroczenie przeciwko prawom właściciela. W

takiej sytuacji TBS jest uprawniony do ustalenia tych danych we własnym zakresie a wszelkimi kosztami takiego postępowania obciążony zostanie Najemca

2. Zamieszkiwanie w lokalu osób niewpisanych do umowy wymaga bezzwłocznego zgłoszenia w Administracji TBS w celu ustalenia liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu.

Najemca ma obowiązek na bieżąco informować TBS o wszelkich zmianach w składzie osób zamieszkujących lokal i wszelkich zdarzeniach migracyjnych (zamieszkanie nowych lokatorów i członków rodzin, wyprowadzki, dłuższe tj. ponad 12 m-czne wyjazdy poza miejsce zamieszkania oraz ich przyczyna, gdyż niezamieszkiwanie najemcy przez okres dłuższy niż 12 m-cy jest podstawą do wypowiedzenia umowy najmu, jeśli więc TBS będzie poinformowany o przyczynach takiego stanu rzeczy, będzie mógł podjąć decyzję inną niż najbardziej radykalna, wynikająca z ustawowych uprawnień)

3. Najemca zobligowany jest do podawania TBS-owi, przynajmniej 1 raz na 2 lata (do 30 kwietnia), danych osób zamieszkujących lokal oraz numerów PESEL wszystkich osób dorosłych zamieszkujących lokal względnie złożyć w tym czasie oświadczenie, iż nie doszło do żadnych zmian w tym zakresie, w stosunku do poprzedniego oświadczenia.

Zasady przetwarzania przez TBS danych osobowych mieszkańców zostały opisane w klauzuli informacyjnej stanowiącej integralny załącznik do niniejszego Regulaminu

§ 9 – czystość i porządek

1. Nadto do obowiązków najemców i mieszkańców należy :

- a) utrzymanie lokalu we właściwym stanie sanitarno-higienicznym,
- b) wnoszenie śmieci i odpadów do śmietników i pojemników usytuowanych w wiacie śmietnikowej;
- c) segregowanie wyrzucanych śmieci, jeżeli przygotowane są do tego celu odpowiednie pojemniki. W przypadku rozsypania wnoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, mieszkaniec zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony obszar;
- d) powiadomienie Administracji TBS o pojawieniu się gryzoni, szerszeni, os i innego robactwa w piwnicach lub klatkach schodowych;
- e) przestrzeganie porządku i czystości na klatkach schodowych, piwnicach, trawnikach, chodnikach, balkonach ;
- f) utrzymywanie w czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu;
- g) umożliwienie wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez TBS, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych;
- h) zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe zabezpieczonych domofonami oraz wystrzeganie się wpuszczania nieznanymi osobom, aby zachować odpowiednie warunki bezpieczeństwa mieszkańców.
- i) natychmiastowe zgłoszenie w Administracji TBS zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie lub zator rur, zacieki sufitów itp.), bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.

2. Niedopuszczalne jest:

- a) przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
- b) wyrzucanie śmieci gdziekolwiek poza wiatą śmietnikową,
- c) przechowywanie wiader i toreb ze śmieciami na korytarzach i klatkach schodowych;
- d) wyrzucanie odpadków, śmieci i niedopałków z balkonów;
- e) trzepanie z balkonów, na klatkach lub przy budynku dywanów, chodników, pościeli, ścierek, worków od odkurzaczy ;
- f) wyrzucanie gruzu i innych odpadów powstałych podczas remontu do pojemników na śmieci bytowe lub pojemników do segregacji odpadów;
- g) wyrzucanie odpadów bytowych lub o dużej objętości do koszy ulicznych ustawionych na terenie nieruchomości TBS;

- h) przechowywanie w mieszkaniach, komórkach, na balkonach i w piwnicach, pomieszczeniach użytkowych i składowych materiałów łatwopalnych lub wybuchowych, albo gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów, ptaków;
- i) wrzucanie do muszli klozetowych przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych;
- j) grillowanie na balkonach i na terenie zewnętrznym, poza miejscem do tego specjalnie wyznaczonym; Wobec braku takiego miejsca w dacie wejścia w życie niniejszego Regulaminu, ewentualne zapotrzebowanie mieszkańców na urządzenie / zorganizowanie / wyznaczenie takiego miejsca na terenie zielonym TBS, Najemcy powinni zgłosić Administracji TBS.
- k) urządzenie na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych i na terenie zewnętrznym spotkań towarzyskich oraz spożywanie tam alkoholu i środków odurzających oraz palenie papierosów;
- l) ustawianie na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnic przedmiotów takich jak rowery, stoły, wózki dziecięce, meble, itp.;
- f) samowolne wchodzenie na dach lub wyrzucanie na dach różnych przedmiotów;
- m) wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. klatek schodowych, suszarni, piwnic) a także terenów zielonych;
- n) naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach).
W przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację TBS;
- o) samowolne montowanie urządzeń nadawczych i używanie innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego lub telewizyjnego;
- p) regulowanie urządzeń i przestawianie zaworów termostatycznych przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, demontowanie zaworów termostatycznych i grzejników;
- r) samodzielne zmienianie kodów dostępu do domofonów, ustalonych przez Administrację;
Uprasza się o korzystanie z indywidualnych kodów dostępu na domofonie, kody administracyjne nie powinny być używane przez mieszkańców
- s) zatykanie i zastanianie wylotów wentylacji mechanicznej;
- t) wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku bez pisemnej zgody Zarządu TBS, w tym instalowania jakichkolwiek elementów/urządzeń (np. anten, klimatyzatorów, daszków, reklam, krat, rolet zewnętrznych i innych) oraz zabudowy balkonów na części nieruchomości wspólnej (dachu, elewacji, ogrodzeniu itp.). Wszelkie straty powstałe w wyniku zainstalowania w/w urządzeń lub wykonania zabudowy oraz koszty przywrócenia części nieruchomości wspólnej do stanu poprzedniego pokrywane są przez osobę, która naruszyła powyższy przepis;
- u) przerabianie instalacji (w szczególności: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, azart) oraz wykonywanie prac budowlanych bez pisemnej zgody Zarządu TBS i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.

§ 10 - gabaryty

1. W przypadku dostarczania do lokalu mebli, materiałów lub innych przedmiotów, osoby zamieszkujące w tym lokalu zobowiązane są do zwrócenia uwagi na to, aby wóz dostawczy nie uszkodził chodników, słupków parkingowych, krawężników, zieleni a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej itp.
Bezwzględnie po dostawie użytkownik lokalu obowiązany jest oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu.

2. Potrzebę odbioru (wywozu) przedmiotów zbędnych i o dużych gabarytach np. zużyte meble, sprzęt, odpady z działalności gospodarczej należy zgłaszać w Administracji TBS, która zamówi kontener i wskaże miejsce jego ustawienia.

§ 11 - zieleń

1. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać z Administracją TBS w zakresie opieki nad trawnikami i krzewami.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach, klatkach schodowych i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku, korytarze, okna i drzwi mieszkań położonych niżej nie były zalewane wodą.
3. Dosadzanie drzew i krzewów przez mieszkańców na terenie nieruchomości wymaga pisemnego uzgodnienia z Administracją TBS zarówno w zakresie lokalizacji jak i gatunku.
4. Zakładanie ogródków i kwietników przy budynku, sadzenie drzew i krzewów oraz ich ogrodzenie wymaga pisemnej zgody Zarządu TBS.
5. Przydomowe ogródki, jako że są ogrodzone a wejście do nich możliwe jest tylko z lokali usytuowanych na parterze budynku, traktowane są jako przypisane do wyłącznego użytkownika przez mieszkańców tych lokali, wobec czego Najemcę danego lokalu obciąża obowiązek i koszty utrzymania ogródka (w tym jego podlewania). Niedopuszczalne jest korzystanie przez Najemcę w tym zakresie z wody wspólnej .

§ 12 - zwierzęta

1. Zakazane jest hodowanie, przechowywanie i dokarmianie zwierząt w piwnicach i na balkonach w szczególności bezpańskich kotów w piwnicach czy gołębi na balkonach;
2. Najemca, który w lokalu TBS hoduje jakiegokolwiek zwierzę niebezpieczne (określone m.in. w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 sierpnia 2011 r. w sprawie gatunków zwierząt niebezpiecznych dla życia i zdrowia ludzi, Dz. U. Nr 173, poz. 1037), poza obowiązkiem uzyskania zezwolenia właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska i złożenia wniosku o dokonanie wpisu do rejestru starosty właściwego ze względu na miejsce przetrzymywania zwierząt , ma także bezwzględny obowiązek zgłosić ten fakt Administracji w ciągu 7 dni od dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu lub od dnia pojawienia się zwierzęcia w lokalu a także ma obowiązek zapewnić TBS-owi możliwość skontrolowania w każdym czasie , czy warunki przetrzymywania zwierzęcia niebezpiecznego gwarantują bezpieczeństwo innych mieszkańców.
W przypadku niezapewnienia przez Najemcę bezpieczeństwa, TBS ma prawo wypowiedzieć umowę najmu
3. Osoby posiadające psa powinny wyprowadzać go na smyczy i w kagańcu.
4. Osoba wyprowadzająca zwierzę (psa, kota lub inne) zobowiązana jest usuwać odchody i inne zabrudzenia pozostawione przez nie w budynku, na chodnikach i na trawnikach.
5. Właściciele zobowiązani są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez posiadane przez nich zwierzęta zarówno w budynku jak i na terenie nieruchomości.
6. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i porządkowych oraz niezakłócania przez te zwierzęta spokoju innym mieszkańcom.
Niedopuszczalne jest trzymanie na balkonach i w domu ujadających psów.

§ 13 – cisza i mir domowy

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
2. Każdy remont w lokalu wymaga zawiadomienia TBS a nadto należy o nim uprzedzić sąsiadów, co najmniej na tydzień przed ich rozpoczęciem. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie

spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się od poniedziałku do soboty, w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.

3. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk, a także śpiewanie nie może zakłócać spokoju lokatorów.
6. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z przeprowadzaniem remontu.
7. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego, jak: bieżni, hantli, skakanek itp. nie może zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom.
8. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń gospodarczych, suszarni i innych do celów produkcyjnych, hałasliwego majsterkowania, sportowo-rekreacyjnych bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu TBS.
9. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu zobowiązani są przez całą dobę do takiego zachowania na terenie budynku i osiedla, aby nie zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
10. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowywanie się dzieci.

§ 14 – awarie, oszczędności

1. Przed wyjściem z mieszkania należy sprawdzić czy wszystkie znajdujące się w lokalu urządzenia elektryczne, wodnokanalizacyjne itp. są prawidłowo zabezpieczone
2. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakreślić główne zawory mediów do lokalu, mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby oraz w Administracji TBS pozostawić informacje umożliwiające kontakt z tą osobą (telefon, adres).
3. O uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku, osiedla lub o wadliwie funkcjonujących instalacjach, użytkownicy powinni niezwłocznie powiadomić Administrację TBS.
4. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie nieruchomości - użytkownicy obowiązani są zawiadomić o tym fakcie odpowiednie służby alarmowe i techniczne. Numery telefonów miejskich i własnych służb alarmowych i technicznych podane są na tablicy informacyjnej wywieszanej na klatce schodowej.
5. W celu zapobieżenia marnotrawstwa energii elektrycznej, nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, suszarniach, rowerowniach itp., a także w ciągu dnia na klatkach schodowych, jeżeli nie jest ono wyłączane automatycznie.
6. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, itp., gdyż takie działanie powoduje nie tylko awarie automatów oświetleniowych, ale zwiększa koszty energii elektrycznej.
7. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi.
8. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej oraz okna na klatkach schodowych, w przypadku zauważenia ich otwarcia.
Osoby posiadające klucze do wiaty śmietnikowej zobowiązane są do zamykania drzwi po każdym skorzystaniu.

V. Postanowienia końcowe

§ 15

1. Przypadki naruszania niniejszego Regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać Administracji TBS lub Zarządowi TBS.
2. W przypadku naruszenia postanowień zawartych w niniejszym Regulaminie przez najemcę lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące, Zarząd TBS uprawniony jest do wystąpienia na piśmie do najemcy, wskazując na zaistniałe nieprawidłowości i wzywając do natychmiastowego zaprzestania stwierdzonych naruszeń.

3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu TBS, pokrycia kosztów usunięcia szkody.
4. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkujących.
5. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu Zarząd TBS uprawniony jest do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją lub o ukaranie do właściwych organów.
6. W przypadku uporczywego naruszania przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd TBS może wypowiedzieć mu umowę najmu, na zasadach określonych obowiązującymi przepisami.

T.B.S.
MIESZKANIE NASZYCH MOŻLIWOŚCI Sp z o.o.
01-479 Warszawa, ul. Lazurowa 175
NIP 5222569660 REGON 142472507
KRS 0000356667

Proces Zarządu
Anna Fyska

ZATWIERDZAM!

Tylerie Puah



Towarzystwo Budownictwa Społecznego
„Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o

ul. Lazurowa 175, 01 – 479 Warszawa

e-mail : tbslazurowa@gmail.com

UCHWAŁA ZARZĄDU nr 4/2021

z dnia 10 maja 2021 r

Niniejszym zarząd spółki pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o postanawia podjąć uchwałę o następującej treści :

„ Z dniem 1 czerwca 2021 r wprowadza się w życie „Regulamin mieszkańców osiedla Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” w załączonym do niniejszej uchwały brzmieniu

Regulamin zalecam umieścić na tablicach informacyjnych w budynkach do dnia 31 maja 2021 r godz. 20:00

Prezes Zarządu

**PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ:
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „MIESZKANIE NASZYCH MOŻLIWOŚCI”
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
z dnia 10 maja 2021 roku.**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzyła Anna Tyska – Prezes Zarządu Spółki, która oświadczyła, że dnia 10 maja 2021 zwołane zostało Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000356667, (w dalszej części protokołu oznaczanej również jako „Spółka”) z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, wybór przewodniczącego Zgromadzenia, stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia;
2. Przyjęcie porządku obrad;
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia podwyższenia wysokości czynszów najmu;
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia regulaminu mieszkańców spółki.
5. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

AD.1 i AD.2.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 1 o następującej treści:

**Uchwała nr 1
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki
pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o.
z dnia 10 maja 2021 roku.**

Wobec braku innych kandydatur przewodniczącym Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników wybrany został Pan Piotr Tyska – Członek Zarządu TP CITY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie - jedynego wspólnika spółki .

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności. Sporządzoną listę obecności podpisał i na tej podstawie stwierdził, że na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki reprezentowane jest 100% kapitału zakładowego spółki tj. 11.250 udziałów w kapitale zakładowym spółki.

Przewodniczący stwierdził następnie, że porządek obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki jest następujący:

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, wybór przewodniczącego Zgromadzenia, stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia;
2. Przyjęcie porządku obrad;
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia podwyższenia wysokości czynszów najmu;
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia regulaminu mieszkańców spółki
5. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

Uchwała podjęta została jednogłośnie.

Za podjęciem uchwały zagłosowało 11.250 obecnych na Zgromadzeniu głosów.



Przewodniczący stwierdził, że dzisiejsze Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się prawidłowo, zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i umową Spółki oraz że Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, odbywa się w oparciu o treści art. 240 KSH, nikt nie zgłosił sprzeciwu co do przeprowadzenia niniejszego zgromadzenia, a tym samym jest ono zdolne do podejmowania uchwał zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.

Przewodniczący, wobec braku wniosku wspólników, stwierdził, że głosowania będą się odbywać jawnie.

Ponadto Przewodniczący stwierdził, że nie istnieją żadne przeszkody przewidziane w art. 243 §3 Kodeksu Spółek Handlowych.

AD.3.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 2 o następującej treści:

Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki
pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o.
z dnia 10 maja 2021 r.

§1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanawia niniejszym zatwierdzić podwyższenie wysokości czynszów najmu wynikające z uchwały zarządu Spółki z dnia 10 maja 2021 roku.

§2

Uchwała zarządu Spółki w sprawie podwyższenia wysokości czynszów najmu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

§3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Za podjęciem uchwały zagłosowało 11.250 obecnych na Zgromadzeniu głosów.

AD.4.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 3 o następującej treści:

Uchwała nr 3
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki
pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o.
z dnia 10 maja 2021 r.

§1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanawia niniejszym zatwierdzić regulamin mieszkańców Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 10 maja 2021 roku.

§2

Treści regulaminu mieszkańców Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

§3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



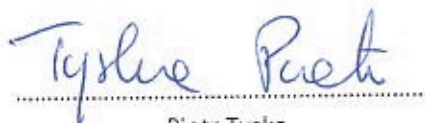
Uchwała została podjęta jednomyślnie.

Za podjęciem uchwały zagłosowało 11.250 obecnych na Zgromadzeniu głosów

AD.5.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników załączając do niniejszego protokołu listę obecności.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

A handwritten signature in blue ink, reading "Tyska Piotr", is written over a horizontal dotted line.

Piotr Tyska

Przewodniczący

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

LISTA OBECNOŚCI
NA NADZWYCZAJNYM ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW
SPÓŁKI POD FIRMĄ:
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „MIESZKANIE NASZYCH MOŻLIWOŚCI”
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z dnia 10 maja 2021 roku

TP CITY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie - KRS
667603 - (11250 udziałów):

Tylna Puch