

ZARZĄDZENIE
DYREKTORA ZARZĄDU BUDYNKÓW MIEJSKICH

W ŻORACH

nr 70/2024
z 30.12.2024 roku

w sprawie : przyjęcia wzorów umów najmu lokalu o pełnym czynszu, socjalnego, umowy udostępnienia pomieszczenia tymczasowego, a także Regulaminu Porządku Domowego oraz Regulaminu Remontowego.

Na podstawie § 6 ust. 1 oraz ust. 6 pkt 4 rozdziału II Regulaminu Organizacyjnego ZBM przyjętego zarządzeniem Prezydenta Miasta Żory nr OR.0050.1137.2024 z 27.08.2024 w sprawie uzgodnienia po zmianach tekstu jednolitego Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Miejskich w Żorach.

ZARZĄDZAM

§ 1

Przyjąć do stosowania niżej wskazane dokumenty:

1. umowa najmu lokalu (dla lokalu o pełnym czynszu),
2. umowa najmu lokalu (dla lokalu o najmie socjalnym),
3. umowa udostępnienia pomieszczenia tymczasowego,
4. Regulamin Porządku Domowego,
5. Regulamin Remontowy.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Działu Zarządzania Lokalami Gminnymi, Kierownikowi Działu Administracji oraz Kierownikowi Działu Technicznego.

§ 3

Tracą moc kolejne zarządzenia Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach:


1. 67/2016 z 25.11.2016 roku dotyczące przyjęcia regulaminu porządku domowego,
2. 25/2019 z 19.04.2019 roku dotyczące przyjęcia wzorów umów najmu lokalu o pełnym czynszu i najmu socjalnego oraz udostępnienia pomieszczenia tymczasowego.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

DYREKTOR

Krzysztof Chrobasik


Daria Muszolik
Rada Prawny
KT 3806

Umowa najmu lokalu mieszkalnego
zawarta roku w Żorach

pomiędzy:

Gminą Miejską Żory z siedzibą w Żorach al. Wojska Polskiego 25, NIP 6511706371, w imieniu której działa Zarząd Budynków Miejskich z siedzibą w Żorach, al. Wojska Polskiego 4a reprezentowany na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta przez Dyrektora, zwany w dalszej części umowy

WYNAJMUJĄCYM

a

Panią PESEL

Panem PESEL

zwaną / zwanymi w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w Żorach przy ul., zwanego dalej **lokałem mieszkalnym**.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze w najem lokal o powierzchni użytkowej m², ze sprawnymi instalacjami oraz stopniem ich zużycia i stanem technicznym określonymi w protokole zdawczo – odbiorczym. Protokół zdawczo – odbiorczy jest załącznikiem do niniejszej umowy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi podstawę ustalenia stanu technicznego lokalu oraz jego rozliczenia po rozwiązaniu umowy najmu.
4. Do lokalu przynależy / nie przynależy piwnica / komórka lokatorska, oznaczona numerem, służąca do wyłącznego użytku Najemcy, której położenie opisano w protokole zdawczo – odbiorczym.
5. Umowa najmu lokalu zostaje zawarta na czas nieokreślony i wiąże strony od roku.

§2

1. Najemca wskazał w oświadczeniu osoby, które będą wspólnie z nim zamieszkiwać w lokalu:

.....

imię i nazwisko

PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

2. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni powiadomić Wynajmującego o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu oraz wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat za lokal. Zamieszkanie w lokalu innych osób, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§3

1. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się płacić Wynajmującemu ustalony czynsz.
2. Poza zapłatą czynszu, Najemca zobowiązany jest do opłacania zaliczkowego wszelkich opłat wynikających z użytkowania mieszkania niezależnych od Wynajmującego. Rozliczenia kosztów zużycia rzeczywistego, będą dokonywane wg wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 określona jest w załączniku do niniejszej umowy.
4. Najemca jest zobowiązany do opłacania czynszu wraz z opłatami, o których mowa w ust. 1 i 2 **w terminie do 10tego dnia miesiąca z góry**, na rachunek w Banku ING oddział Żory. Numer rachunku bankowego do dokonywania wpłat: **95 1050 1676 1000 0004 0270 5024**. Za dzień zapłaty czynszu uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
5. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą wszystkie stale zamieszkujące z nim pełnoletnie osoby.
6. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu czynsz i wszelkie opłaty niezależne od dnia przejęcia lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym.
7. Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego może ulec zmianie. W przypadku zmiany ceny przez dostawców mediów lub usług, zmiana wysokości opłat nie wymaga zmiany umowy. Najemca otrzymuje wówczas nowe zestawienie opłat z podaniem przyczyny ich podwyższenia.
8. Stawka bazowa czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług

konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (wskaźnik inflacji).

§4

1. Najemca jest zobowiązany do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie dla celów mieszkalnych z należytą starannością, w sposób niezakłócający praw mieszkańców innych lokali, a także przestrzegać regulamin porządku domowego o treści określonej w załączniku do niniejszej umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do prawidłowej eksploatacji lokalu oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony zgodnie z treścią regulaminu remontowego, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Najemca nie ma prawa dokonywać zmian budowlanych i remontów w lokalu bez uprzedniej zgody Wynajmującego otrzymanej na piśmie.
4. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku do wspólnego użytkowania (klatka schodowa, korytarz, windy, inne pomieszczenia wspólne), otoczenie oraz elewację budynku.
5. Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz osób z nim zamieszkałych. Odpowiedzialność z tego tytułu jest solidarna.
6. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal odnowiony i dokonać obciążających go napraw. Odnowienie lokalu i dokonanie obciążających Najemcę napraw następuje wyłącznie na koszt Najemcy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego naturalnego zużycia w wyniku prawidłowego używania.
7. Zaleca się zawarcie polisy ubezpieczeniowej od wszelkiego ryzyka, na własny koszt i we własnym imieniu, aby uchronić się przed odpowiedzialnością za szkody, o których mowa w ust. 5.

§5

1. Najemca nie ma prawa podnajmowania lokalu, ani jego części osobom trzecim.
2. Zajmując lokal bez tytułu prawnego, Najemca jest zobowiązany co miesiąc płacić odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu w terminach wskazanych dla zapłaty czynszu, określonych w § 3 ust. 4.
3. Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonuje się na piśmie z minimum miesięcznym wyprzedzeniem (liczonym od końca miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedzenie zostało dostarczone).

§6

Załączniki do umowy najmu:

1. Protokół zdawczo odbiorczy z roku.
2. Regulamin porządku domowego.

3. Regulamin remontowy.

§7

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy a dwa dla Wynajmującego.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący i Najemca zobowiązani są do informowania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji, a pisma wysłane na ostatni podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

imię i nazwisko


pieczęć i podpis

podpis

POUCZENIE

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Zarządu Budynków Miejskich <http://zbm.zory.bip.net.pl/> w zakładce „najem lokali mieszkalnych”.

Treści regulaminów, o których mowa w §6 dostępne są na stronie internetowej ZBM www.zbmzory.pl



Andrzej Korzar
RADCA PRAWNY
Kt. 1892

Umowa najmu lokalu mieszkalnego
zawarta roku w Żorach

pomiędzy:

Gminą Miejską Żory z siedzibą w Żorach al. Wojska Polskiego 25, NIP 6511706371, w imieniu której działa Zarząd Budynków Miejskich z siedzibą w Żorach, al. Wojska Polskiego 4a reprezentowany na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta przez Dyrektora, zwany w dalszej części umowy

WYNAJMUJĄCYM

a

Panią PESEL

Panem PESEL

zwaną / zwanymi w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w Żorach przy ul., zwanego dalej **lokalem mieszkalnym**.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze w najem lokal o powierzchni użytkowej m², ze sprawnymi instalacjami oraz stopniem ich zużycia i stanem technicznym określonymi w protokole zdawczo – odbiorczym. Protokół zdawczo – odbiorczy jest załącznikiem do niniejszej umowy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi podstawę ustalenia stanu technicznego lokalu oraz jego rozliczenia po rozwiązaniu umowy najmu.
4. Do lokalu przynależy / nie przynależy piwnica / komórka lokatorska, oznaczona numerem, służąca do wyłącznego użytku Najemcy, której położenie opisano w protokole zdawczo – odbiorczym.
5. Umowa najmu lokalu zostaje zawarta na czas określony i wiąże strony od roku do roku.

§2

1. Najemca wskazał w oświadczeniu osoby, które będą wspólnie z nim zamieszkiwać w lokalu:

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

2. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni powiadomić Wynajmującego o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu oraz wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat za lokal. Zamieszkanie w lokalu innych osób, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§3

1. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się płacić Wynajmującemu ustalony czynsz.
2. Poza zapłatą czynszu, Najemca zobowiązany jest do opłacania zaliczkowego wszelkich opłat wynikających z użytkowania mieszkania niezależnych od Wynajmującego. Rozliczenia kosztów zużycia rzeczywistego, będą dokonywane wg wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 określona jest w załączniku do niniejszej umowy.
4. Najemca jest zobowiązany do opłacania czynszu wraz z opłatami, o których mowa w ust. 1 i 2 **w terminie do 10tego dnia miesiąca z góry**, na rachunek w Banku ING oddział Żory. Numer rachunku bankowego do dokonywania wpłat: **95 1050 1676 1000 0004 0270 5024**. Za dzień zapłaty czynszu uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
5. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą wszystkie stale zamieszkujące z nim pełnoletnie osoby.
6. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu czynsz i wszelkie opłaty niezależne od dnia przejęcia lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym.
7. Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego może ulec zmianie. W przypadku zmiany ceny przez dostawców mediów lub usług, zmiana wysokości opłat nie wymaga zmiany umowy. Najemca otrzymuje wówczas nowe zestawienie opłat z podaniem przyczyny ich podwyższenia.

8. Stawka bazowa czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (wskaźnik inflacji).

§4

1. Najemca jest zobowiązany do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie dla celów mieszkalnych z należytą starannością, w sposób niezakłócający praw mieszkańców innych lokali, a także przestrzegać regulamin porządku domowego o treści określonej w załączniku do niniejszej umowy.

2. Najemca jest zobowiązany do prawidłowej eksploatacji lokalu oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony zgodnie z treścią regulaminu remontowego, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.

3. Najemca nie ma prawa dokonywać zmian budowlanych i remontów w lokalu bez uprzedniej zgody Wynajmującego otrzymanej na piśmie.

4. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku do wspólnego użytkowania (klatka schodowa, korytarz, windy, inne pomieszczenia wspólne), otoczenie oraz elewację budynku.

5. Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz osób z nim zamieszkałych. Odpowiedzialność z tego tytułu jest solidarna.

6. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal odnowiony i dokonać obciążających go napraw. Odnowienie lokalu i dokonanie obciążających Najemcę napraw następuje wyłącznie na koszt Najemcy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego naturalnego zużycia w wyniku prawidłowego używania.

7. Zaleca się zawarcie polisy ubezpieczeniowej od wszelkiego ryzyka, na własny koszt i we własnym imieniu, aby uchronić się przed odpowiedzialnością za szkody, o których mowa w ust. 5.

§5

1. Najemca nie ma prawa podnajmowania lokalu, ani jego części osobom trzecim.

2. Zajmując lokal bez tytułu prawnego, Najemca jest zobowiązany co miesiąc płacić odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu w terminach wskazanych dla zapłaty czynszu, określonych w § 3 ust. 4.

3. Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonuje się na piśmie z minimum miesięcznym wyprzedzeniem (liczonym od końca miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedzenie zostało dostarczone).

§6

Załączniki do umowy najmu:

1. Protokół zdawczo odbiorczy z roku.

2. Regulamin porządku domowego.

3. Regulamin remontowy.

§7

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy a dwa dla Wynajmującego.

2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Wynajmujący i Najemca zobowiązani są do informowania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji, a pisma wysłane na ostatni podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

imię i nazwisko

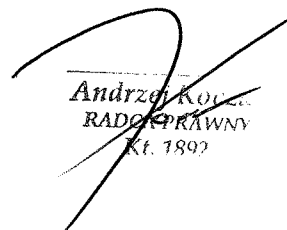
pieczęć i podpis

podpis

POUCZENIE

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Zarządu Budynków Miejskich <http://zbm.zory.bip.net.pl/> w zakładce „najem lokali mieszkalnych”.

Treści regulaminów, o których mowa w §6 dostępne są na stronie internetowej ZBM www.zbmzory.pl



Andrzej Koc...
RADCA PRAWNY
Kt. 1892

Umowa udostępnienia pomieszczenia tymczasowego

zawarta roku w Żorach

pomiędzy:

Gminą Miejską Żory z siedzibą w Żorach al. Wojska Polskiego 25, NIP 6511706371, w imieniu której działa Zarząd Budynków Miejskich z siedzibą w Żorach, al. Wojska Polskiego 4a reprezentowany na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta przez Dyrektora, zwany w dalszej części umowy

WYNAJMUJĄCYM

a

Panią PESEL

Panem PESEL

zwaną / zwanymi w dalszej części umowy **KORZYSTAJĄCYM**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do pomieszczenia tymczasowego położonego w Żorach przy ul., zwanego dalej **pomieszczeniem tymczasowym**.
2. Wynajmujący udostępnia Najemcy a Najemca bierze w używanie pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej m², ze sprawnymi instalacjami oraz stopniem ich zużycia i stanem technicznym określonymi w protokole zdawczo – odbiorczym. Protokół zdawczo – odbiorczy jest załącznikiem do niniejszej umowy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi podstawę ustalenia stanu technicznego pomieszczenia tymczasowego oraz jego rozliczenia po rozwiązaniu umowy udostępnienia.
4. Umowa udostępnienia pomieszczenia tymczasowego zostaje zawarta na czas określony i wiąże strony od roku do roku.

§2

1. Najemca wskazał w oświadczeniu osoby, które będą wspólnie z nim przebywać w pomieszczeniu tymczasowym:

.....

imię i nazwisko

PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

.....
imię i nazwisko

.....
PESEL

2. Korzystający jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni powiadomić Wynajmującego o zmianie ilości osób przebywających w pomieszczeniu tymczasowym oraz wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat za lokal. Przebywanie w pomieszczeniu innych osób, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§3

1. Korzystający oświadcza, iż zobowiązuje się płacić Wynajmującemu ustalone opłaty.
2. Poza zapłatą opłaty za używanie pomieszczenia tymczasowego, Korzystający zobowiązany jest do opłacania zaliczkowego wszelkich opłat wynikających z użytkowania pomieszczenia niezależnych od Wynajmującego. Rozliczenia kosztów zużycia rzeczywistego, będą dokonywane wg wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 określona jest w załączniku do niniejszej umowy.
4. Korzystający jest zobowiązany do opłacania opłaty za używanie pomieszczenia tymczasowego wraz z opłatami, o których mowa w ust. 1 i 2 **w terminie do 10tego dnia miesiąca z góry**, na rachunek w Banku ING oddział Żory. Numer rachunku bankowego do dokonywania wpłat: **95 1050 1676 1000 0004 0270 5024**. Za dzień zapłaty czynszu uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
5. Za zapłatą opłaty za używanie pomieszczenia tymczasowego i innych opłat odpowiadają solidarnie z Korzystającym wszystkie stale przebywające z nim pełnoletnie osoby.
6. Korzystający jest zobowiązany płacić Wynajmującemu opłatę za używanie pomieszczenia tymczasowego i wszelkie opłaty niezależne od dnia przejęcia pomieszczenia protokołem zdawczo – odbiorczym.
7. Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego może ulec zmianie. W przypadku zmiany ceny przez dostawców mediów lub usług, zmiana wysokości opłat nie wymaga zmiany umowy.

Korzystający otrzymuje wówczas nowe zestawienie opłat z podaniem przyczyny ich podwyższenia.

8. Stawka bazowa opłaty za używanie pomieszczenia tymczasowego będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (wskaźnik inflacji).

§4

1. Korzystający jest zobowiązany do korzystania z przedmiotu umowy udostępnienia wyłącznie dla celów pobytowych z należytą starannością, w sposób niezakłócający praw korzystających z innych pomieszczeń, a także przestrzegać regulamin porządku domowego o treści określonej w załączniku do niniejszej umowy udostępnienia.

2. Korzystający jest zobowiązany do prawidłowej eksploatacji pomieszczenia, do używania którego jest uprawniony zgodnie z treścią regulaminu remontowego, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.

3. Korzystający nie ma prawa dokonywać zmian budowlanych i remontów w pomieszczeniu bez uprzedniej zgody Wynajmującego otrzymanej na piśmie.

4. Korzystający zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku do wspólnego użytkowania (klatka schodowa, korytarz, windy, inne pomieszczenia wspólne), otoczenie oraz elewację budynku.

5. Korzystający zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz osób z nim przebywających. Odpowiedzialność z tego tytułu jest solidarna.

6. Po zakończeniu użytkowania Korzystający jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu pomieszczenie odnowione i dokonać obciążających go napraw. Odnowienie pomieszczenia i dokonanie obciążających Korzystającego napraw następuje wyłącznie na koszt Korzystającego. Korzystający nie ponosi odpowiedzialności za zużycie pomieszczenia będące następstwem jego naturalnego zużycia w wyniku prawidłowego używania.

7. Zaleca się zawarcie polisy ubezpieczeniowej od wszelkiego ryzyka, na własny koszt i we własnym imieniu, aby uchronić się przed odpowiedzialnością za szkody, o których mowa w ust. 5.

§5

1. Korzystający nie ma prawa udostępniać pomieszczenia, ani jego części osobom trzecim.

2. Zajmowanie pomieszczenia tymczasowego po upływie terminu, na jaki zawarta została umowa udostępnienia, traktowane będzie jako zajmowanie bez tytułu prawnego. W takiej sytuacji Korzystający będzie zobowiązany co miesiąc płacić odszkodowanie odpowiadające wysokości opłaty, jaką Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu udostępnienia pomieszczenia w terminach wskazanych dla zapłaty opłat, określonych w § 3 ust. 4.

3. W przypadku gdyby odszkodowanie nie pokrywało poniesionych strat, Wynajmujący ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego w rozumieniu art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Wypowiedzenie umowy udostępnienia, pod rygorem nieważności, dokonuje się na piśmie.

§6

Załączniki do umowy udostępnienia:

1. Protokół zdawczo odbiorczy z roku.
2. Regulamin porządku domowego.
3. Regulamin remontowy.

§7

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Korzystającego a dwa dla Wynajmującego.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący i Korzystający zobowiązani są do informowania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji, a pisma wysłane na ostatni podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone.

KORZYSTAJĄCY

WYNAJMUJĄCY

imię i nazwisko

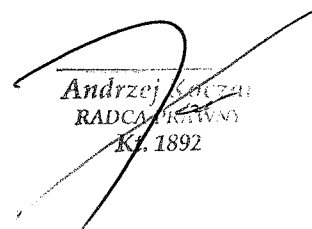
pieczęć i podpis

podpis

POUCZENIE

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Zarządu Budynków Miejskich <http://zbm.zory.bip.net.pl/> w zakładce „najem lokali mieszkalnych”.

Treści regulaminów, o których mowa w §6 dostępne są na stronie internetowej ZBM www.zbmzory.pl



Andrzej Kaczmarski
RADCA PRAWNY
K. 1892

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO OBOWIĄZUJĄCY W BUDYNKACH ADMINISTROWANYCH PRZEZ ZBM ŻORY POSTANOWIENIA REGULAMINU PORZĄDKU DOMOWEGO ZWANEGO DALEJ REGULAMINEM MAJĄ NA CELU:

- ochronę mienia wspólnego, to jest: nieruchomości oraz mienia ruchomego ZBM,
 - zapewnienie bezpieczeństwa Lokatorów i osób trzecich,
 - utrzymanie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu,
 - zapewnienie warunków zgodnego współżycia społecznego Lokatorów.
1. Budynki mieszkalne, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się w nieruchomościach, służą zaspokajaniu potrzeb użytkowników lokali i wymagają z ich strony stałej opieki nad nimi.
 2. Ochrona budynków i wszelkich urządzeń przed zniszczeniem oraz utrzymanie ich w czystości i należytym stanie użytkowym, leży w interesie wszystkich użytkowników lokali i jest ich obowiązkiem.
 3. Przepisy *Regulaminu* dotyczą wszystkich mieszkańców, którzy odpowiadają za zachowania własne, członków rodziny oraz osób ich odwiedzających.
 4. Łamanie zapisów Regulaminu należy zgłaszać do ZBM w Żorach, al. Wojska Polskiego 4A. Można tego dokonać na druku dostępnym na stronie internetowej www.zbmzory.pl, telefonicznie (32) 4356344 tj. w godzinach pracy (informacja umieszczona na tablicy ogłoszeń), lub mejlowo na adresem: zbm@zbmzory.pl, administracja@zbmzory.pl.

PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA CZYSTOŚCI I ESTETYKI

5. Przestrzeganie porządku, czystości i higieny w obrębie lokali mieszkalnych, w pomieszczeniach i miejscach przeznaczonych do wspólnego używania, jest obowiązkiem ogółu Lokatorów.
6. Lokatorzy korzystający z pomieszczeń piwnicznych, suszarni lub wózkowni, zobowiązani są do utrzymania w czystości wymienionych pomieszczeń.
7. Sprzątanie wejść do budynków, korytarzy, kabin dźwigów, ciągów komunikacyjnych piwnic oraz terenów zewnętrznych, należy do służb ZBM.
8. Obowiązek dezynsekcji lokali mieszkalnych spoczywa na Lokatorach.
9. Lokatorzy zobowiązani są do segregacji odpadów wygenerowanych przez gospodarstwa domowe zachowując porządek na placu gospodarczym w sposób zgodny z wytycznymi Gminy Miejskiej Żory (<https://www.zory.pl/dla-mieszkancow/gospodarka-odpadami>). Zobowiązani są także do zapoznania się z harmonogramem wywozu odpadów umieszczonym na tablicach informacyjnych.
10. Odpady pobudowlane należy dostarczyć bezpośrednio do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Żorach.
11. Jeżeli Lokator lub inna osoba za którą Lokator ponosi odpowiedzialność, jak też ich zwierzęta domowe, doprowadza do zanieczyszczeń lub zniszczeń mienia będącego własnością Gminy Miejskiej Żory, i w trybie natychmiastowym Lokator ich nie usunie, administrator wykona usługę sprzątnięcia i naprawy zniszczeń, obciążając osoby użytkujące lokal kosztami tej usługi.
12. Zabrania się gromadzenia na korytarzach oraz ciągach komunikacyjnych śmieci i innych odpadów.
13. Zabrania się wyrzucania przez okna, z balkonów i galerii śmieci, w tym niedopałków

papierosów oraz wylewania jakichkolwiek płynów.

14. Zabrania się, trzepania dywanów, wykładzin, chodników, pościeli itp. na galeriach, w oknach, na przejściach komunikacyjnych oraz na klatkach schodowych.
15. Lokatorzy są zobowiązani do utrzymania w czystości balkonów i parapetów oraz nieumieszczania na nich przedmiotów mogących stanowić zagrożenie bezpieczeństwa przechodniów.

ZASADY OBOWIAZUJĄCE MIESZKAŃCÓW

16. Warunkiem zgodnego współżycia społecznego wszystkich Lokatorów jest wzajemna pomoc i współpraca. Nie należy zakłócać spokoju i odpoczynku innych użytkowników budynku. Lokatorzy powinni powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z mieszkań innym sąsiadom.
17. W budynkach ZBM obowiązuje cisza nocna w godz. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ dnia następnego.
18. Zabrania się słuchania muzyki w sposób zakłócający spokój innych Lokatorów.
19. Prace remontowe powodujące hałas mogą być prowadzone w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Planując przeprowadzanie takich prac Lokator zobowiązany jest poinformować z odpowiednim wyprzedzeniem, tj. minimum 3 dni, sąsiadów o wszelkich robotach zakłócających spokój. Można tego dokonać poprzez wywieszenie informacji na klatce schodowej.
20. Zabrania się spożywania alkoholu oraz używania innych substancji psychoaktywnych na klatkach schodowych, w piwnicach, na przejściach komunikacyjnych i w otoczeniu budynków mieszkalnych (boiska, place zabaw, zieleńce itp.).
21. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z ich instrukcją obsługi. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować trwałe zanieczyszczenie kabiny.
22. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, niszczenie ścian, zanieczyszczanie części wspólnych budynków, niszczenie urządzeń i instalacji oraz terenów przynależnych do budynku odpowiedzialni są ich rodzice / opiekunowie prawni.
23. Podlewanie kwiatów na parapetach zewnętrznych powinno odbywać się ze szczególną ostrożnością. Lokator jest zobowiązany zadbać o to, aby woda nie niszczyła elewacji budynku oraz nie zalewała położonych niżej okien.
24. Zabrania się instalowania basenów, trampolin i innych elementów zabawowych na terenie przyległym do budynku.
25. Zabrania się ustawiania rowerów i innych ruchomości na częściach wspólnych budynku. Rowery należy ustawiać w miejscach do tego wyznaczonych, jeśli są takie dostępne. Wózki dziecięce w miarę możliwości należy ustawiać w mieszkaniach lub pomieszczeniach przynależnych np. piwnicach.
26. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Zaparkowane pojazdy nie powinny utrudniać komunikacji, ograniczać widoczności innym kierowcom oraz powodować niszczenia zieleni i chodników. Zabrania się mycia pojazdów na terenie przyległym do budynku oraz parkingu.
27. Obowiązek wymiany uszkodzonej nie z winy administratora wkładki skrzynki pocztowej, leży po stronie Lokatora. Wydatek ten nie obciąża administratora.
28. Lokatorzy budynków wyposażonych w instalację domofonową, zobowiązani są do nieudostępniania kodów i nieotwierania drzwi do budynku osobom nieznanym.
29. Obowiązuje zakaz udostępniania przydzielonych Lokatorom piwnic osobom postronnym. Jakkolwiek zamiana piwnic pomiędzy Lokatorami jest możliwa wyłącznie po udzieleniu pisemnej zgody przez Dyrektora ZBM.

30. Lokatorzy obowiązani są oszczędzać energię elektryczną oraz ciepłą dostępną w częściach wspólnych budynku np. na klatkach schodowych, w piwnicach.
31. W lokalach mieszkalnych obowiązuje zakaz prowadzenia działalności gospodarczej.
32. Obowiązuje zakaz blokowania dostępu do podjazdów, wind i platform dla osób niepełnosprawnych, jeśli budynki są w nie wyposażone.
33. Lokator ma obowiązek udostępnienia mieszkania pracownikom ZBM oraz firmom zewnętrznym na potrzeby administratora inne niż określone w Regulaminie Remontowym ZBM.
34. Wszelkie sprawy techniczne dotyczące zajmowanych przez Lokatora mieszkań określono w Regulaminie Remontowym ZBM.
35. Lokator zobowiązany jest do aktualizowania ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym. Lokator zobowiązany jest zgłosić zmianę ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od zmiany. W zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Żory, obowiązuje zakaz zamieszkiwania osób trzecich bez zgody ZBM.

PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA, W TYM PRZECIWPOŻAROWEGO

36. W razie wybuchu pożaru, należy natychmiast zawiadomić: Straż Pożarną, Policję oraz ZBM.
37. W budynkach będących własnością Gminy Miejskiej Żory obowiązuje bezwzględny zakaz używania otwartego ognia.
38. W budynkach będących własnością Gminy Miejskiej Żory obowiązuje bezwzględny zakaz używania butli gazowych.
39. W suszarniach, wózkowniach, na korytarzach, w przejściach komunikacyjnych i pomieszczeniach piwnicznych obowiązuje całkowity zakaz przechowywania materiałów wybuchowych i łatwopalnych, rowerów i hulajnóg elektrycznych oraz akumulatorów.
40. Zabrania się zastawiania części wspólnych budynków, w tym korytarzy i przejść piwnicznych przedmiotami, które mogłyby utrudniać swobodne poruszanie się mieszkańców, a w przypadku katastrofy swobodnej ewakuacji oraz sprawne przeprowadzenie akcji ratunkowej.
41. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych oraz innych substancji psychoaktywnych w częściach wspólnych budynków mieszkalnych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

42. Lokatorzy mają prawo zgłaszać na Komendę Miejską Policji lub do dzielnicowych (numery telefonów w gablotach informacyjnych), bądź przez portal *Krajowa Mapa Zagrożeń Bezpieczeństwa*, następujące sprawy:
 - zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia własnego, ZBM lub osób trzecich,
 - zakłócanie ciszy nocnej oraz uciążliwego zakłócania miru domowego,
 - zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców ze strony zwierząt,
 - zagrożenie bezpieczeństwa i życia zwierząt,
 - parkowania i ruchu pojazdów, w sposób zagrażający bezpieczeństwu innych pojazdów lub powodujący utrudnienia z włączeniem się pojazdów do ruchu,
 - zrzucanie z pojazdów odpadów na place gospodarcze, szczególnie odpadów pobudowlanych, przemysłowych oraz wszelkich części samochodowych przez Lokatorów i osoby trzecie.
43. W stosunku do Najemców mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, ZBM może stosować upomnienia oraz inne sankcje.
44. W przypadku uporczywego, rażącego lub złośliwego wykroczenia przeciwko postanowieniom niniejszego Regulaminu, ZBM może wypowiedzieć umowę najmu oraz

skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

45. W sprawach spornych decyzje podejmuje Dyrektor ZBM.

46. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie, rozstrzygnięcia podejmuje Sąd Rejonowy w Żorach.

Andrzej Kuczer
Radca Prawny
12 002



REGULAMIN REMONTOWY

1. Regulamin Remontowy zwany dalej **Regulaminem** określa prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych, zwanych dalej **Lokatorami** oraz Zarządu Budynków Miejskich zwanego dalej **ZBM**, w zakresie użytkowania, remontów i technicznego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych.

OBOWIĄZKI ZBM

2. ZBM odpowiada za stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych, oraz prowadzi konieczne naprawy i remonty następujących elementów budynku i mieszkań:
 - a. elementy konstrukcyjne i zewnętrzne takie jak: mury, stropy, dachy, elewacje,
 - b. elementy wspólne budynku takie jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice (poza komórkami lokatorskimi),
 - c. stolarka okienna,
 - d. stolarka drzwiowa zewnętrzna wejściowa do budynku,
 - e. stolarka drzwiowa zewnętrzna wejściowa do mieszkań (tylko w przypadku, gdy są jednocześnie drzwiami zewnętrznymi budynku),
 - f. instalacja wod-kan do podejść instalacyjnych w ścianach (wszystkie elementy instalacji znajdujące się w ścianach, szybkach i posadzkach, wraz z zaworem głównym w mieszkaniu),
 - g. instalacja gazu do podejść instalacyjnych (instalacja gazu wraz z zaworem głównym i zaworami przed urządzeniami),
 - h. instalacja wentylacji,
 - i. instalacja elektryczna do gniazdek wraz z zabezpieczeniami (bez gniazdek),
 - j. instalacja telewizyjna (łącznie z gniazdkami),
 - k. przyłącza instalacyjne do budynku,
 - l. urządzenia zapewniające centralne ogrzewane i ciepłą wodę (wymienniki ciepła, piony i poziomy instalacyjne, grzejniki, zawory, głowice termostatyczne, podzielniki),

- m. urządzenia zapewniające indywidualne ogrzewanie znajdujące się w lokalach mieszkalnych (indywidualny wymiennik ciepła – logoterma, kocioł gazowy użytkowany do ogrzewania mieszkania),
 - n. wszystkie elementy wykończenia i wyposażenia części wspólnych budynku poza mieszkaniami,
 - o. balkony i balustrady,
 - p. elementy zewnętrznego zagospodarowania terenu jak parkingi, chodniki, dojścia do budynku.
3. ZBM odpowiada za uszkodzenia elementów wykończenia i wyposażenia mieszkań, które uległy uszkodzeniu podczas prowadzonych przez ZBM prac budowlano - remontowych.
4. ZBM odpowiada za uszkodzenia elementów wykończenia i wyposażenia mieszkań, które uległy uszkodzeniu na skutek awarii elementów budynku lub instalacji, za które odpowiada ZBM .
5. W przypadku, gdy konieczność remontu lub naprawy powstała na skutek niewłaściwego użytkowania lub dewastacji, ZBM może wykonać niezbędne prace remontowe na koszt Lokatora.

O B O W I A Ż K I L O K A T O R A

6. Lokator odpowiada za stan techniczny wynajmowanego mieszkania i jego wyposażenia w tym naprawę, wymianę lub remont następujących elementów:
- a. wyposażenie i osprzęt instalacyjny wod-kan (baterie łazienkowe i kuchenne, wężyki podłączeniowe, zaworki przy wężykach, bojler elektryczny, kratki wentylacyjne, muszle klozetowe, wanny, brodziki, kabiny prysznicowe wraz z uszczelnieniami - silikon),
 - b. syfony i podłączenia urządzeń sanitarnych wraz z utrzymaniem ich drożności,
 - c. wyposażenie i osprzęt instalacji gazu (gazowe podgrzewacze wody, kucharki gazowe),
 - d. wyposażenie i osprzęt instalacyjny elektryczny (gniazdka, włączniki, oprawy oświetleniowe, kuchnie elektryczne),
 - e. instalacja domofonowa (urządzenie odbiorcze ze słuchawką - unifon),
 - f. stolarka drzwiowa wewnętrzna (ościeżnice, skrzydła, zamki, wkładki, klamki),
 - g. drzwi wejściowe do mieszkań (o ile nie są to równocześnie drzwi zewnętrzne do budynku),

- h. rolety, żaluzje wewnętrzne,
 - i. elementy wykończenia jak np. tynk, sufity, podwieszane, okładziny ścienne i podłogowe.
7. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić ZBM, w przeciwnym wypadku Lokator ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w zajmowanym przez niego mieszkaniu lub w lokalu sąsiadów.
8. W przypadku uszkodzenia lub wyłączenia zabezpieczeń elektrycznych (bezpieczniki) na skutek usterki urządzeń odbiorczych lub niewłaściwego użytkowania instalacji elektrycznej koszt przywrócenia sprawności instalacji obciąża Lokatora.
9. W przypadku zaniechania wykonania niezbędnych napraw i remontów przez Lokatora, ZBM może wykonać niezbędne prace na koszt Lokatora.

ZASADY PROWADZENIA PRAC REMONTOWYCH PRZEZ LOKATORA

10. Wykonanie prac remontowych w mieszkaniu wymaga pisemnej zgody ZBM za wyjątkiem:
- a. robót tynkarsko – malarskich,
 - b. remontu lub wymiany okładzin ściennych i podłogowych (płytki, panele, wykładziny),
 - c. remontu lub wymiany okładzin sufitowych (sufity podwieszane),
 - d. napraw lub wymiany drzwi wewnętrznych,
 - e. remontu lub wymiany elementów wyposażenia takich jak: gniazdka, włączniki, oprawy oświetleniowe, baterie łazienkowe i kuchenne, wężyki podłączeniowe, zaworki przy wężykach, bojler elektryczne, syfony, przewody odpływowe urządzeń sanitarnych.
11. Zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek prac naruszających konstrukcje budynków (ścian, stropów, dachów, przewodów kominowych i wentylacyjnych).
12. Zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek prac budowlanych w częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, korytarze, piwnice), oraz naruszających elewacje i dachy budynków.
13. Zabronione jest montowanie bez zgody ZBM urządzeń zewnętrznych takich jak: anteny, rolety zewnętrzne, urządzenia klimatyzacyjne, systemy monitoringu wizyjnego.
14. Zabronione jest wykonywanie bez zgody ZBM prac naruszających instalację gazu, w tym montaż lub wymianę urządzeń.

15. Zabronione jest dokonywanie bez zgody ZBM zmian użytkowania kanałów dymowych, spalinowych lub wentylacyjnych, ich blokowania, przerabiania i instalowania w nich wentylatorów, okapów kuchennych i innych urządzeń.
16. Przed zainstalowaniem (wymianą) urządzeń elektrycznych o znacznym poborze energii (np. podgrzewacze wody, kuchenki elektryczne) należy uzyskać z ZBM potwierdzenie, że instalacja elektryczna w lokalu nadaje się do zasilania urządzenia. Podłączenia urządzenia może dokonać wyłącznie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia. Wszelkie uszkodzenia instalacji spowodowane samowolnym doбором urządzeń lub niewłaściwym ich podłączeniem obciążają Lokatora.
17. Wszystkie prace remontowe wykonywane przez Lokatora są wykonywane na jego koszt bez możliwości ich zwrotu lub rozliczenia przez ZBM.
18. Lokator odpowiada za wszystkie ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzonych prac remontowych.
19. Prace remontowe można wykonywać wyłącznie w godzinach określonych Regulaminem Porządku Domowego.
20. Obowiązkiem Lokatora jest zutilizowanie odpadów budowlanych we własnym zakresie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
21. Nieodpuszczalne jest pozostawienie odpadów budowlanych w śmietniku przynależnym do budynku.
22. Wszelkie remonty winny być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną i w razie potrzeby przez osoby do tego uprawnione.

ZASADY UŻYTKOWANIA INSTALACJI TELEWIZYJNEJ

23. Korzystanie z instalacji telewizji zbiorczej możliwe jest tylko w tych budynkach ZBM, które zostały wyposażone w taką instalację.
24. ZBM odpowiada za naprawy i konserwację instalacji telewizji zbiorczej, oraz dostarczenie do mieszkania (do gniazdka) sygnału pozwalającego na odbiór kanałów cyfrowej telewizji naziemnej (DVBT) i satelitarnej (Hotbird).
25. ZBM nie odpowiada za nieprawidłowości w odbiorze sygnału w przypadku:
 - a. fizycznego uszkodzenia gniazda TV w użytkowanym mieszkaniu,
 - b. uszkodzenia przewodu łączącego urządzenia odbiorcze z gniazdkiem,
 - c. niewłaściwego doboru lub strojenia urządzeń odbiorczych (dekoder, telewizor),
 - d. usterek urządzeń odbiorczych (telewizor, dekodek),

e. podłączenia więcej niż jednego urządzenia odbiorczego w użytkowanym mieszkaniu.

26. Usterki określone w pkt 25 Lokator jest zobowiązany usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.
27. ZBM nie zapewnia stałej i niezmiennej ilości kanałów telewizji naziemnej DVBT, oraz nie odpowiada za braki sygnału spowodowane przez nadawcę.
28. ZBM nie gwarantuje możliwości współpracy instalacji z urządzeniami nagrywającymi.
29. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w gniazdo TV. W przypadku stwierdzenia przeróbek, przepięć lub fizycznego uszkodzenia koszt naprawy lub wymiany gniazda TV obciąża Lokatora.

ZASADY UŻYTKOWANIA INSTALACJI INTERNETOWEJ

30. Korzystanie ze zbiorczej instalacji światłowodowej doprowadzonej przez ZBM, możliwe jest wyłącznie w wybranych budynkach, które zostały wyposażone w taką instalację.
31. ZBM odpowiada za naprawy i konserwacje, oraz zapewnia możliwość dostarczenia sygnału do skrzynki rozdzielczej w mieszkaniu, tylko dla zbiorczej instalacji światłowodowej doprowadzonej przez ZBM.
32. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w skrzynkę rozdzielczą w mieszkaniu (poza podłączeniem urządzeń przez dostawcę Internetu). Lokator odpowiada za uszkodzenia skrzynki i znajdujących się tam przewodów, również przez osoby trzecie np. dostawcę Internetu.
33. W budynkach niewyposażonych w zbiorczą instalację światłowodową doprowadzoną przez ZBM można korzystać z instalacji wykonanych przez dostawcę Internetu.
34. Każdorazowo przed doprowadzeniem nowej instalacji do mieszkania dostawca Internetu zobowiązany jest uzyskać stosowną zgodę i warunki techniczne w ZBM.
35. ZBM nie odpowiada za naprawy i konserwację instalacji doprowadzonej do mieszkania przez dostawcę Internetu.
36. W każdym przypadku za szybkość i inne parametry techniczne łącza internetowego odpowiada wyłącznie dostawca Internetu, z którym Lokator zawarł indywidualną umowę.

STOLARKA OKIENNA

37. ZBM dokonuje napraw i partycypuje w koszcie wymiany stolarki okiennej.
38. ZBM dokonuje modernizacji stolarki okiennej poprzez montaż nawiewników okiennych, gdy wynika to z zaleceń kominiarskich.
39. Szczegółowe zasady wymiany stolarki okiennej określone zostały w Regulaminie Wymiany Stolarki.
40. ZBM nie dokonuje napraw i wymiany stolarki (w tym również szyb), w przypadku

stwierdzenia uszkodzeń powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lub dewastacji.

PRZEKAZANIE MIESZKANIA I GWARANCJA

41. Przekazując Lokatorowi mieszkanie, ZBM udziela gwarancji na elementy wykończenia i wyposażenia, które znajdują się w mieszkaniu w momencie przekazania.
42. Gwarancja udzielana jest na okres 6 miesięcy, licząc od daty protokolarnego przejęcia mieszkania.
43. Gwarancji podlegają usterki powstałe w trakcie użytkowania mieszkania lub niemożliwe do stwierdzenia w momencie przekazania mieszkania.
44. Gwarancji nie podlegają widoczne usterki co do których Lokator nie zgłosił pisemnie zastrzeżeń w chwili protokolarnego przekazania mieszkania.
45. Gwarancji nie podlegają usterki powstałe w wyniku dewastacji lub nieprawidłowego użytkowania.
46. Po okresie gwarancji w zakresie napraw i remontów obowiązują ogólne zasady przeprowadzania remontów i technicznego utrzymania mieszkań opisane w **Regulaminie**.

ZDANIE MIESZKANIA

47. Po zakończeniu obowiązywania umowy najmu, rezygnacji z dalszego zajmowania lokalu lub w wyniku wykonania eksmisji, Lokator jest zobowiązany do zdania mieszkania w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu z dnia jego przejęcia - określonym w protokole zdawczo - odbiorczym. Dotyczy to wszystkich elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
48. W przypadku stwierdzenia dokonania bez zgody ZBM, istotnych zmian w zakresie wyposażenia lub funkcjonalności mieszkania, Lokator może zostać zobowiązany do przywrócenia mieszkania do stanu pierwotnego, w terminie wyznaczonym przez ZBM.
49. W przypadku niewywiązania się Lokatora z obowiązków, o których mowa w pkt 47 i 48, ZBM wykona konieczne prace remontowe i obciąży kosztami Lokatora.

UDOSTĘPNIANIE MIESZKAŃ I OBOWIĄZKOWE KONTROLE

50. Lokator zobowiązany jest każdorazowo udostępnić mieszkanie w celu usunięcia awarii lub wykonania remontów prowadzonych przez ZBM.
51. Lokator zobowiązany jest udostępnić mieszkanie w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego mieszkania na każde wezwanie pracowników ZBM lub podmiotów zewnętrznych działających na zlecenie ZBM po uprzednim poinformowaniu o terminie kontroli (np. mistrz kominiarski).
52. Lokator zobowiązany jest do wykonania zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli w zakresie przynależnym lokatorowi zgodnie z **Regulaminem**.
53. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu przez Lokatora lub wystąpienia zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, pracownicy ZBM mają prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, w celu dokonania niezbędnych czynności kontrolnych, usunięcia

awarii.

USTALENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA UŻYTKOWANIA

54. Lokator jest zobowiązany do realizacji zaleceń zawartych w protokole z kontroli przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kontrola kominiarska) w zakresie urządzeń i wyposażenia mieszkania, za które odpowiada zgodnie z **Regulaminem**. Protokół jest przekazywany lokatorowi każdorazowo po przeprowadzeniu kontroli.
55. Lokator jest zobowiązany do realizacji zaleceń zawartych w protokole z kontroli instalacji gazu w zakresie urządzeń i wyposażenia mieszkania za które odpowiada zgodnie z **Regulaminem**. Protokół jest przekazywany lokatorowi każdorazowo po przeprowadzeniu kontroli.
56. Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w kratki wentylacyjne, w tym w szczególności ich zasłanianie, zmniejszanie i ograniczanie przepływu powietrza.
57. Zabronione jest podłączanie do krutek wentylacyjnych jakichkolwiek urządzeń, w tym okapów kuchennych i wentylatorów.
58. Lokator odpowiada za czystość i drożność krutek wentylacyjnych w mieszkaniu.
59. Zabronione jest trwałe lub czasowe zamykanie, zaklejenie lub zmniejszanie przepływu powietrza przez nawiewniki okienne.
60. Zabronione jest użytkowanie drzwi wewnętrznych (łazienka, kuchnia) które nie zapewniają prawidłowej wentylacji (niewłaściwa kratka wentylacyjna). Lokator zobowiązany jest do niezwłocznej realizacji zaleceń z protokołu kontroli kominiarskiej, w tym zakresie.
61. Lokator mieszkania wyposażonego w urządzenia gazowe takie jak przepływowy gazowy podgrzewacz wody użytkowej (Junkers) lub kuchenka gazowa, zobowiązany jest do dbania o stan techniczny tych urządzeń i dokonywanie wymaganych przez producenta przeglądów i konserwacji w tym jeśli to konieczne do wymiany urządzenia.
62. Wszelkie prace montażowe, naprawcze i konserwacyjne urządzeń gazowych mogą być wykonywane jedynie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

USUWANIE SZKÓD W MIESZKANIACH POWSTAŁYCH Z WINY ZBM

63. ZBM ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprawidłowego funkcjonowania lub awarii elementów budynku (np. instalacji, dachów) za które odpowiada zgodnie z **Regulaminem**.
64. Lokator jest zobowiązany do zgłoszenia ZBM szkody w terminie do 14 dni od momentu jej powstania. Przekroczenie terminu zgłaszania szkody może skutkować odmową uznania roszczenia przez ZBM.

USUWANIE SZKÓD W MIESZKANIACH POWSTAŁYCH Z WINY LOKATORA LUB OSÓB TRZECICH

65. Zgodnie z **Regulaminem**, Lokator ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprawidłowego funkcjonowania lub awarii elementów mieszkania i jego wyposażenia. Dotyczy to zarówno szkód w mieniu własnym Lokatora, jak i szkód wyrządzonych osobom trzecim.

66. W przypadku szkody wyrządzonej przez osoby trzecie (np. zalanie przez sąsiada) Lokator zobowiązany jest do dochodzenia naprawienia szkody bezpośrednio od sprawcy.

USTALENIA KOŃCOWE

67. **Regulamin** stanowi integralną część umowy najmu mieszkania.

68. ZBM zastrzega sobie prawo do zmian **Regulaminu**.

69. Aktualna wersja regulaminu jest dostępna na stronie internetowej ZBM pod adresem www.zbmzory.pl oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

70. Zmiany zapisów **Regulaminu** nie wymagają zmiany umowy.

71. W przypadku uporczywego, rażącego lub zagrażającego bezpieczeństwu wykroczenia przeciwko postanowieniom **Regulaminu**, ZBM może wypowiedzieć umowę najmu i skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

72. Pozostałe prawa i obowiązki najemców reguluje **Regulamin Porządku Domowego**.

73. W sprawach spornych decyzje podejmuje dyrektor ZBM.

74. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem rozstrzygnięcia podejmuje Sąd Rejonowy w Żorach.

Andrzej Koczor
Radca Prawny
K/1034