



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego



REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYTKOWANIA MIESZKANIA

**PROGRAM BUDOWY 400 MIESZKAŃ
CZYNszOWYCH W GMINIE JAROCIN**



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO **- PROGRAM BUDOWY 400 MIESZKAŃ** **CZYNSZOWYCH W GMINIE JAROCIN**

*Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Jarocinie*

*zatwierdzony zarządzeniem Nr 7/2018 Zarządu Jarocińskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Jarocinie z dnia 06 kwietnia 2018 roku.*

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§1

1. Użyty w Regulaminie skrót TBS, Zarząd TBS lub Administracja TBS (albo Administrator) oznacza Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Jarocinie.
2. Niniejszy Regulamin określa zasady: użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców obowiązujące w budynkach zarządzanych przez TBS i / lub budynkach, których TBS posiada tytuł prawny.
3. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców oraz członków gospodarstw domowych najemców, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających (w tym osób wskazanych do wspólnego zamieszkania).
4. Posiadacz tytułu prawnego do lokalu 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. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o użytkowniku lokalu (mieszkania), posiadaczu tytułu prawnego do lokalu, mieszkańcu itp. rozumie się przez to Najemcę oraz osoby wskazane do wspólnego zamieszkania lub inne osoby znajdujące się na terenie nieruchomości za wiedzą i zgodą najemcy.
6. 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 lub budynku zarządzanym.
7. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku małoletnich ich rodzice lub opiekunowie.
8. 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.
9. 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.
10. 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 komisyjnego otwarcia lokalu 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.

11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie TBS udostępnić lokal lub inne wynajmowane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu.
12. Mieszkańcy są zobowiązani aktywnie współpracować z Administracją w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny budynków i nieruchomości.

§2

Administracja TBS zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo, czystość wewnątrz budynku i w jego otoczeniu przez:

1. Utrzymanie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia;
2. Oświetlenia budynków oraz terenów przy budynkach;
3. Utrzymanie w należyłym stanie technicznym dojeżdż do budynków (dotyczy chodników, schodów, podjazdów itp.);
4. Regularny i terminowy wywóz odpadów komunalnych;
5. Umieszczenie w widocznym miejscu tablicy informacyjnej z adresami lub telefonami służb miejskich, telefonami alarmowymi w razie awarii oraz telefonami do służb techniczno-serwisowych;
6. Umieszczenie na tablicy informacyjnej instrukcji postępowania na wypadek pożaru dla budynków mieszkalnych;
7. Sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków;
8. Pielęgnację terenów zielonych;
9. Usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku;
10. Zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia mienia TBS i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń;
11. 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.

§3

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie TBS oraz użytkowanie mieszkań i innych 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 rozumieć wszystkie osoby wymienione w ust. 3 §1 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, itp.).
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do Administracji TBS.
4. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać z Administracją TBS w zakresie opieki nad trawnikami, krzewami oraz placami zabaw.
5. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie (cele mieszkalne) zawartej między najemcą, a TBS.
6. Zamieszkiwanie w lokalu osób niewpisanych do umowy wymaga bezzwłocznego zgłoszenia w Administracji TBS w celu ustalenia liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu.

§4

Do obowiązków mieszkańców i użytkowników lokali należy m.in.:

1. Utrzymanie lokalu we właściwym stanie sanitarno-higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, balkonów;
2. Wynoszenie śmieci i odpadów do śmietników i pojemników usytuowanych w wyznaczonych miejscach;
3. Segregowanie wyrzucanych śmieci, jeżeli przygotowane są do tego celu odpowiednie pojemniki. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, użytkownik zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony obszar;
4. Powiadomienie Administracji TBS o pojawieniu się gryzoni, szerszeni, os i innego robactwa;
5. Przestrzeganie porządku i czystości na klatkach schodowych, trawnikach, chodnikach, balkonach,
6. Utrzymywanie w czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu;
7. Umożliwienie wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez TBS, usuwającym awarie, oraz przeprowadzającym przeglądy techniczne;
8. 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.

Niedopuszczalne jest:

1. Przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, ustawianie; i wieszanie szafek oraz wywieszanie bielizny powyżej balustrad na balkonach;
2. Przechowywanie wiader i toreb ze śmieciami na korytarzach i klatkach schodowych;
3. Wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów, w tym niedopałków papierosów przez okna, z balkonów, również trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ścierek, worków od odkurzaczy itp. z okien, na balkonach, tarasach i klatkach schodowych;
4. Wyrzucanie gruzu i innych odpadów powstałych podczas remontu do pojemników na śmieci bytowe lub pojemników do segregacji odpadów;
5. Wyrzucanie odpadów bytowych lub o dużej objętości do koszy ulicznych ustawionych na terenie nieruchomości TBS;
6. Przechowywanie w mieszkaniach, na balkonach, pomieszczeniach użytkowych i składowych materiałów łatwopalnych lub wybuchowych, albo gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów, ptaków;
7. Wrzucanie do muszli klozetowych przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych;
8. Grillowanie na terenach zielonych, tarasach, balkonach;
9. Urządzanie na klatkach schodowych czy korytarzach spotkań towarzyskich;
10. Spożywanie alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania;
11. Ustawianie na klatkach schodowych, korytarzach przedmiotów takich jak rowery, stoły, wózki dziecięce, meble, itp.;
12. Hodowanie, przechowywanie i dokarmianie zwierząt na balkonach, w szczególności dokarmianie ptactwa na balkonach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach jak i na klatkach schodowych);
13. Samowolne wchodzenie na dach lub wyrzucanie na dach różnych przedmiotów;
14. Składowanie mebli i innych przedmiotów na korytarzach klatek schodowych;
15. Wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. klatek schodowych), a także terenów zielonych;
16. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych).
W przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację TBS;
17. Samowolne montowanie urządzeń nadawczych i używanie innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego lub telewizyjnego;

18. Regulowanie urządzeń i przestawianie zaworów termostatycznych przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, demontowanie zaworów termostatycznych i grzejników;
19. 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 i tarasów 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;
20. Przerabianie instalacji (w szczególności: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, azart) oraz wykonywanie prac budowlanych bez pisemnej zgody Zarządu TBS i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.

§6

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, zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej itp. Bezzwłocznie 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 wyda zgodę na zamówienie kontenera i wskaże miejsce jego ustawienia. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z wywiezieniem ponosi zamawiający. Gruz i inne odpady powstałe podczas remontu należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

§7

1. Parkowanie samochodów jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych przez TBS. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, oznaczonych przejściach, trawnikach, placach zabaw i drogach ewakuacyjnych.
2. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść i podjazdów do klatek schodowych oraz parkowanie samochodów na terenach zielonych.
3. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami i olejami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie pojazdów na terenie nieruchomości.
4. Zabrania się jazdy po ciągach pieszych i chodnikach samochodami, motocyklami, skuterami, motorowerami itp.

5. Ze względu na ograniczoną ilość miejsc parkingowych niedopuszczalne jest parkowanie samochodów ciężarowych, autobusów oraz przyczep osobowo-towarowych na miejscach postojowych na terenie nieruchomości.
6. Miejsca wyznaczone do parkowania na terenie nieruchomości wspólnej przeznaczone są wyłącznie dla mieszkańców TBS i ich rodzin.

§8

1. 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.
2. Zabrania się umieszczania skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów oraz na zewnętrznych parapetach okien.
3. Dosadzanie drzew i krzewów przez mieszkańców na terenie nieruchomości wymaga pisemnego uzgodnienia z Administracją TBS zarówno lokalizacji jak i gatunku.
4. Zakładanie ogródków i kwietników przy budynku, sadzenie drzew i krzewów oraz ich ogrodzenie wymaga pisemnej zgody Zarządu TBS.

§9

1. Osoby posiadające psa powinny wyprowadzać go na smyczy i w kagańcu.
2. Osoba wyprowadzająca zwierzę (psa, kota lub inne) zobowiązana jest usuwać odchody i inne zabrudzenia pozostawione przez nie w budynku, na chodnikach i na trawnikach, jak również zobowiązana jest powstrzymać zwierzę od wkraczania bez dozoru na tereny wspólne, czy powstrzymać zwierzę przed niedozorowanym kontaktem z innymi osobami.
3. Osoba, której zwierzę zanieczyści tereny wspólne, a która nie dokona niezwłocznego uprzątnięcia odchodów i in. zabrudzeń będzie zobowiązana zwrócić Administracji TBS koszty poniesione, w związku z dodatkowym sprzątnięciem tego terenu. Administracja TBS ustali wysokość takiego odszkodowania, w oparciu o poniesione koszty i poinformuje o obowiązku zwrotu tej kwoty przez Właściciela (opiekuna) zwierząt.
4. Właściciele zwierząt (opiekunowie) zobowiązani są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez posiadane przez nich zwierzęta zarówno w budynku jak i na terenie nieruchomości.
5. 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.

§10

1. W godzinach od 22:00 do 6:00 w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
2. 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 8:00 do 19:00.
3. Niedopuszczalne jest trzymanie na tarasach, balkonach i w domu ujadających psów.
4. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń administracyjnych, technicznych do innych celów niż jest to przeznaczone.
5. 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.
6. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowywanie się dzieci.

§11

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. W ramach wzajemnej pomocy bardzo ważne jest zwracanie uwagi na pomoc osobom starszym, niepełnosprawnym - szczególnie w poruszaniu się po terenie nieruchomości.
3. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, stacji trafo i na klatkach schodowych. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowywanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie prawni.

§12

1. Naklejanie, wywieszanie lub rozplakatowywanie ogłoszeń, reklam, informacji, szyldów itp. możliwe jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych, a w przypadku ich braku w miejscach wskazanych przez Administrację TBS.
2. Mieszkańcy prowadzący w lokalu znajdującym się na terenie nieruchomości działalność gospodarczą mogą umieszczać jej oznaczenia wymagane prawem, po uzyskaniu pisemnej zgody TBS.

§13

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 zakręcić główne zawory mediów do lokalu, mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby oraz w Administracji TBS pozostawić informacje umożliwiające kontakt z tą osobą (telefon, adres).

§ 14

1. O uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku, osiedla lub o wadliwie funkcjonujących instalacjach, użytkownicy powinni niezwłocznie powiadomić Administrację TBS.
2. 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.

§ 15

1. Na placu zabaw zabronione jest palenie papierosów, spożywanie alkoholu, grillowanie, odpalanie materiałów pirotechnicznych, itp., które mogą spowodować zanieczyszczenie terenu lub uszkodzenie wyposażenia.
2. Zabronione jest wprowadzanie zwierząt domowych na teren placu zabaw.
3. Za szkody wyrządzone przez dzieci na placu zabaw odpowiadają rodzice lub prawni opiekunowie.

§16

Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Administracji TBS o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:

1. O zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu;
2. O wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz TBS.

§17

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, a także do występowania na drogę postępowania sądowego w celu uzyskania odszkodowania.
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.
7. Wszelkie ogłoszenia i komunikaty będą wywieszane na tablicach informacyjnych, które stanowią główną platformę komunikacji pomiędzy najemcami a Administracją TBS. Najemcy są zobowiązani na bieżąco sprawdzać, czy na tablicach informacyjnych nie pojawiły się nowe ogłoszenia oraz zobowiązani są przestrzegać zamieszczonych tam wytycznych, wezwań i apeli.

§18

1. W pomieszczeniu mieszkalnym należy zachować odpowiednią temperaturę powyżej $+20^{\circ}\text{C}$. Nadmierne obniżanie temperatury (poniżej $+18^{\circ}\text{C}$) w pomieszczeniu powoduje wykraplanie się pary wodnej z powietrza i pojawianie się tzw. „punktu rosy”; szczególnie w okresach dłuższego odparowywania pary wodnej np. po kąpieli i w czasie suszenia odzieży, może być jedną z przyczyn powstawania miejsc pleśni.
2. W czasie eksploatacji mieszkania konieczne jest wietrzenie, które ze względu na zmienne warunki atmosferyczne, bądź wszelkie czynności musi być wykonywane z różną intensywnością.
3. Lokale mieszkalne - wentylacja nawiewno-wywiewna. Zabrania się zakładania w miejsce kratki wentylatorów kanałowych. Zabrania się zamurowywania lub zaślepiania kanałów wywiewnych. Zabrania się podłączania i prowadzenia przewodów wentylacyjnych z innych pomieszczeń niż te w których znajdują się kratki wentylacyjne. Zabrania się podłączania okapu kuchennego do istniejącego przewodu wentylacji.

4. Kategoriecznie zabrania się podłączania okapu kuchennego i jakichkolwiek wentylacji mechanicznych do istniejącego przewodu wentylacji. Zużyte powietrze wyciągane jest na zewnątrz poprzez kanały wentylacyjne wywiewne, dlatego nie należy ich zabudowywać ani zasłaniać. Brak nawiewu świeżego powietrza do mieszkania będzie powodować tworzenie w pomieszczeniach podciśnienia i kanały wywiewne mogą stać się nawiewnymi. Wietrzenie mieszkania przy utrzymaniu założonej temperatury powietrza wewnętrznego jest warunkiem poprawnego użytkowania mieszkania.
5. Stolarkę okienną i drzwiową, posadzki, okładziny i powłoki malarskie należy myć środkami chemicznymi nie powodującymi zarysowań i naruszenia powłoki malarskiej – nie stosować np. środków zawierających aceton lub rozpuszczalnik nitro oraz użytkować je zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Z uwagi na osiadanie budynków (konsolidację gruntów pod fundamentami) mogą pojawić się rysy i mikropęknięcia na ścianach i stropach. Jest to proces naturalny, a powstałe rysy i pęknięcia należy usunąć we własnym zakresie podczas pierwszego remontu mieszkania.
7. Zawory termoregulacyjne przy grzejnikach są tylko elementem regulacji tzw. komfortu ciepłno-wilgotnościowego pomieszczeń, a nie źródłem poważnych oszczędności ekonomicznych wynikających z mniejszego zużycia energii cieplnej. Regulacja głowicą termostatyczną ma za zadanie utrzymanie normatywnych temperatur w pomieszczeniach.
8. Przed wprowadzeniem jakiejkolwiek zmiany w częściach wspólnych, należy uzyskać na nią zgodę administratora budynku. Prace budowlane muszą być prowadzone pod nadzorem osoby z uprawnieniami budowlanymi. Po każdej wprowadzonej zmianie, musi być ona naniesiona w dokumentacji powykonawczej. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ze względu na ochronę praw autorskich architektów, oraz zachowanie estetyki budynku, nie wolno naruszać elewacji, elementów konstrukcyjnych budynku, balustrad, drzwi wejściowych, a także innych elementów (montaż rolet, krat, urządzeń klimatyzacyjnych itp.) mogących mieć wpływ na estetykę budynku.
9. Należy przestrzegać przepisów p.-poż. i sanitarnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Wolski

UŻYTKOWANIE MIESZKANIA
– PROGRAM BUDOWY 400 MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH
W GMINIE JAROCIN

1. Temperatura wewnątrz pomieszczeń.

W pomieszczeniu mieszkalnym należy zachować temperaturę ok. 20⁰ C, regulację komfortu parametru cieplnego utrzymywać za pomocą zaworów termoregulacyjnych przy grzejnikach. Nadmierne obniżanie temperatury (poniżej +17⁰C) w pomieszczeniu powoduje wykraplanie się pary wodnej z powietrza i pojawianie się tzw. „punktu rosy”; szczególnie w okresach dłuższego odparowywania pary wodnej.

2. Wilgotność względna.

Wilgotność względna w pomieszczeniu powinna wynosić 45%, nie wyższa niż 55%.W zakresie 45% do 55% wilgotności może zacząć występować zjawisko wykraplania się pary wodnej i występowania pleśni i grzybów, a powyżej 55% wilgotności niekorzystne zjawiska są normą. W związku z powyższym jest konieczne wietrzenie mieszkania, które ze względu na zmienne warunki atmosferyczne musi być wykonywane z różną intensywnością.

3. Wentylacja w mieszkaniach.

Lokale mieszkalne - wentylacja nawiewno-wywiewna.

UWAGA:

- Zabrania się zakładania w miejsce kratki wentylatorów kanałowych,
- Zabrania się zamurowywania lub zaślepiania kanałów wywiewnych,
- Zabrania się podłączania i prowadzenia przewodów wentylacyjnych z innych pomieszczeń niż te w których znajdują się kratki wentylacyjne,
- zabrania się podłączania okapu kuchennego do istniejącego przewodu wentylacji.

Z uwagi na różne warunki atmosferyczne należy przyjąć zasadę intensywnego wietrzenia mieszkań. Wymianę powietrza należy realizować poprzez nawiew świeżego powietrza oknami, zaś wywiew kanałami wentylacji wywiewnej. Wietrzenie poprzez ustawienie okucia w pozycji: rozszczelnianie daje niewielkie efekty. Lepsze efekty można uzyskać poprzez uchylenie okna. Jednak największą skuteczność wietrzenia można uzyskać przy pozycji okna: skrzydło otwarte, co daje wymianę powietrza w mieszkaniu już po 5-10 min., dla przykładu uchylenie okna daje ten sam efekt po 20-30 min. Często stosowaną regułą jest pełna wymiana powietrza w mieszkaniu co 4-6 godz. w wyniku celowego działania użytkownika mieszkania. W okresie zimy szczególnie, ale także i w innych porach roku, należy wieczorem przed snem całkowicie otworzyć okno na min. 5 minut i dokonać intensywnego wietrzenia mieszkania (przy zamkniętej głowicy zaworu termostatycznego na grzejnikach).

Zużyte powietrze wyciągane jest na zewnątrz poprzez kanały wentylacyjne wywiewne, dlatego nie należy ich zabudowywać ani zasłaniać. Brak nawiewu świeżego powietrza do mieszkania będzie powodować tworzenie w pomieszczeniach podciśnienia i kanały wywiewne mogą stać się nawiewnymi. Wietrzenie mieszkania przy utrzymaniu założonej temperatury powietrza wewnętrznego jest warunkiem poprawnego użytkowania mieszkania.

4. Stolarka okienna i drzwiowa.

W budynku zamontowano wysokiej jakości okna z profili PCV. Regulację stolarki należy przeprowadzać we własnym zakresie okresowo dwa razy do roku. Okna należy myć środkami chemicznymi nie powodującymi zarysowań i naruszenia powłoki malarskiej – nie stosować np. środków zawierających aceton lub rozpuszczalnik nitro. Drzwi wejściowe i wewnątrz mieszkaniowe należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym.

5. Posadzki i powłoki malarskie oraz balustrady balkonowe.

- a. Posadzki z płytek – nie stosować środków, które mogą powodować uszkodzenia.
- b. Zastosowane na ścianach wew. powłoki malarskie nie nadają się do zmywania.
- c. W przypadku posadzek zewnętrznych balkonowych należy raz w roku sprawdzić i ewentualnie uzupełnić ubytki uszczelnienia silikonowego, fug, dylatacji i innych styków posadzki.
- d. Balustrady balkonowe – ze względu na narażenie balustrad balkonowych na warunki atmosferyczne, elementy stalowe należy konserwować.

6. Rysy i pęknięcia.

Z uwagi na osiadanie budynków (konsolidację gruntów pod fundamentami) mogą pojawić się rysy i mikropęknięcia na ścianach i stropach. Jest to proces naturalny, a powstałe rysy i pęknięcia należy usunąć we własnym zakresie podczas pierwszego remontu mieszkania.

7. Instalacje wewnętrzne: centralne ogrzewanie i wodno –kanalizacyjne.

Zawory termoregulacyjne przy grzejnikach są tylko elementem regulacji tzw. komfortu ciepłno-wilgotnościowego pomieszczeń, a nie źródłem poważnych oszczędności ekonomicznych wynikających z mniejszego zużycia energii cieplnej. Regulacja głowicą termostatyczną ma za zadanie utrzymanie normatywnych temperatur w pomieszczeniach.

8. Instalacje wewnętrzne elektryczne i RTV.

W budynku wykonano instalacje elektryczną i teletechniczną.

Użytkownik mieszkania zobowiązany jest we własnym zakresie do wymiany:

- a. wszelkiego rodzaju żarówki,
- b. bezpieczniki,
- c. gniazda elektryczne i wyłączniki światła.

Z uwagi na to, że instalacje centralnego ogrzewania, wodociągowa oraz teletechniczna prowadzone są w posadzkach nie wolno dokonywać nawierceń w posadzkach.

9. Części wspólne.

Klatki schodowe i ciągi komunikacyjne.

Posadzki na klatkach schodowych z płytek, należy utrzymywać w należytym stanie zgodnie, sprzątanie powinno odbywać się raz w tygodniu z ustalonym harmonogramem wewnątrz lokatorskim.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ze względu na ochronę praw autorskich architektów, oraz zachowanie estetyki budynku, nie wolno naruszać elewacji, elementów konstrukcyjnych budynku, balustrad, drzwi wejściowych, a także innych elementów (montaż rolet, krat, urządzeń klimatyzacyjnych itp.) mogących mieć wpływ na estetykę budynku.

Należy przestrzegać przepisów p.-poż. i sanitarnych.

PREZES ZARZĄDKU

Jerzy Wojski



INSTRUKCJA POSTĘPOWANIA W RAZIE POŻARU

I. ALARMOWANIE

1. Kto zauważy pożar obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić:
 - osoby znajdujące się w strefie zagrożenia,
 - **Straż Pożarną 998,**
 - właściciela obiektu - JTBS
2. Po uzyskaniu telefonicznego połączenia ze strażą pożarną należy wyraźnie podać:
 - a) gdzie się pali: dokładny adres, nazwę obiektu instytucji, piętro,
 - b) co się pali: np. szafa w korytarzu, dach,
 - c) czy są zagrożeni ludzie,
 - d) numer telefonu, z którego się mówi i swoje nazwisko.

UWAGA! Odłóż słuchawkę dopiero po otrzymaniu odpowiedzi, że straż pożarna przyjęła zgłoszenie.

Odczekać chwilę przy telefonie na ewentualne sprawdzenie.

1. Zachować spokój i nie dopuścić do powstania paniki.
2. W razie potrzeby (nieszczęśliwy wypadek lub awaria) alarmować:

Numer Alarmowy	112
Pogotowie Ratunkowe	999
Policję	997

II. AKCJA RATOWNICZO-GAŚNICZA

1. Równocześnie z alarmowaniem straży pożarnej należy przystąpić do akcji ratowniczo-gaśniczej przy użyciu podręcznego sprzętu gaśniczego.
2. Do czasu przybycia straży pożarnej kierownictwo akcją obejmuje właściciel, kierownik, użytkownik obiektu lub osoba do tego przygotowana.
3. Każdy przystępujący do akcji ratowniczo-gaśniczej powinien pamiętać, że należy:
 - a) w pierwszej kolejności przeprowadzić ewakuację ludzi,
 - b) wyłączyć dopływ prądu elektrycznego do pomieszczeń objętych pożarem, nie wolno gasić wodą instalacji i urządzeń elektrycznych pod napięciem, stosować gaśnice śniegowe, proszkowe, halonowe.
 - c) usunąć z zasięgu ognia wszystkie materiały palne, a w szczególności butle z gazami sprężonymi, naczynia z płynami łatwopalnymi, cenne maszyny, urządzenia i ważne dokumenty,
 - d) nie otwierać bez potrzeby drzwi i okien do pomieszczeń, w których powstał pożar, ponieważ dopływ powietrza sprzyja rozprzestrzenianiu się ognia,
 - e) szybkie i prawidłowe użycie podręcznego sprzętu gaśniczego umożliwia ugaszenie pożaru w zarodku.

III. UWAGI KOŃCOWE

1. Na podstawie art. 9 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 81, poz. 351): „Kto zauważy pożar, klęskę żywiołową lub inne miejscowe zagrożenie, obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić osoby znajdujące się w strefie zagrożenia oraz jednostkę ochrony przeciwpożarowej bądź policję lub wójta albo sołtysa”.
2. Na podstawie Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Obiektu każda osoba powinna przystąpić do gaszenia pożaru podręcznym sprzętem gaśniczym.
3. Instrukcja niniejsza wchodzi w życie z dniem podpisania i obowiązuje wszystkich użytkowników.
4. Niniejsza instrukcja odpowiada wymogom stawianym przez Państwową Straż Pożarną.

INSTRUKCJA POSTĘPOWANIA W RAZIE AWARII INSTALACJI GAZOWEJ BUDYNKU

1. W razie pożaru lub awarii instalacji gazowej (ulatniania gazu) należy niezwłocznie zawiadomić:

 - Numer Alarmowy 112
 - Pogotowie Gazowe 992

docelowo

 - Straż Pożarną 998
 - Pogotowie Ratunkowe 999
 - Policję 997
2. W razie stwierdzenia obecności gazu w budynku, na klatkach schodowych, w szybach Instalacyjnych, pomieszczeniach piwnicznych lub w innych ZABRANIA SIĘ:

 - wchodzenia do pomieszczeń z otwartym ogniem
 - używania w strefie zagrożenia dzwonków elektrycznych, wind, oświetlenia elektrycznego oraz innych nośników energii elektrycznej
 - używania urządzeń iskrzących
 - włączania i wyłączania urządzeń elektrycznych
3. W razie stwierdzenia obecności gazu w pomieszczeniach piwnicznych należy:

 - niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Gazowe
 - w miarę możliwości pootwierać okna piwniczne od strony zewnętrznej budynku (w razie potrzeby wybić szybę)
 - wyłączyć główne zasilanie w budynku energii elektrycznej, wyłącznie należy dokonać poza strefą ulatniania się gazu
 - powiadomić pracowników o zaistniałej sytuacji z zachowaniem wszelkich środków ostrożności
3. W razie stwierdzenia obecności gazu na klatkach schodowych lub w szybach instalacyjnych należy:

 - zawiadomić Pogotowie Gazowe
 - zamknąć dopływ gazu przed pomieszczeniami
 - otworzyć okna w pomieszczeniach i ciągach komunikacyjnych równocześnie kontrolując intensywność zapachu gazu
 - wyłączyć główne zasilanie budynku w energię elektryczną
 - wyłączenia należy dokonać poza strefą ulatniania się gazu
 - poinformować lokatorów o zaistniałym zagrożeniu
 - ostrzec lokatorów przed używaniem otwartego ognia
4. W razie obecności gazu w pomieszczeniach należy:

 - zamknąć dopływ gazu przed gazomierzem
 - otworzyć pomieszczenia, do czasu całkowitego przewietrzenia
 - nie używać otwartego ognia oraz urządzeń iskrzących,
 - nie włączać/wyłączać instalacji elektrycznej
5. Po usunięciu awarii niedopuszczalne jest samowolne otwarcie dopływu gazu na głównych zaworze gazowym lub kurka na pionie po usunięciu awarii.
Otwarcie i zagazowanie instalacji rozprowadzającej dokonają specjalistyczne służby gazownicze po dokonaniu odbioru technicznego
6. W razie wystąpienia pożaru należy:

 - zawiadomić Straż Pożarną Tel. 998 i odpowiednie służby techniczne
 - niezwłocznie odciąć dopływ gazu do budynku na głównym zaworze gazowym

INSTRUKCJA BHP

PRZY OBSŁUDZE KUCHNI GAZOWO - ELEKTRYCZNEJ

I. UWAGI OGÓLNE

1. Kuchnia gazowo-elektryczna jest urządzeniem przeznaczonym do gotowania, smażenia, pieczenia i podgrzewania produktów.
2. Czynnikiem grzewczym są palniki, płyta grzewcza oraz energia elektryczna.

II. CZYNNOŚCI PODCZAS WYKONYWANIA PRACY I PO JEJ ZAKOŃCZENIU

1. Przed rozpoczęciem pracy na kuchni gazowo-elektrycznej należy sprawdzić czy wszystkie zawory są zamknięte, po czym otworzyć kurek przelotowy /zawór/ zamykający na rurze dopływ gazu do kuchni.
2. W celu zapalenia palnika należy wcisnąć pokrętło i przekręcić je do pozycji zapłonu palnika świeczki.
3. Obrócenie pokrętła w lewo aż do oporu powoduje palenie się gazu płomieniem oszczędnym.
4. W celu wygaszenia palnika należy przekręcić pokrętło w prawo i ustawić w pozycji „zamknięte” zamykając jednocześnie zawór gazu.
5. Aby uniknąć poparzenia w trakcie czyszczenia lub konserwacji, upewnić się czy palniki, płyta grzewcza i piekarnik są wystudzone i odłączone od sieci gazowej i elektrycznej.

UWAGI KOŃCOWE

1. nie należy dopuszczać do zalewania płynami palących się palników, jeżeli się to zdarzy palnik należy wyłączyć, wystudzić i dokładnie wytrzeć.
2. Zabrania się wykrywania nieszczelności instalacji gazowej przy pomocy otwartego płomienia.
3. Nie korzystamy z kuchni w przypadku gdy przewód elektryczny jest uszkodzony.
4. Nie wolno pozostawiać załączonego urządzenia bez nadzoru.
5. Nie należy zdejmować rusztów żeliwnych i stawiać naczyń bezpośrednio na palnikach.
6. Nie należy stawiać pustych naczyń na działającej płycie lub wkładać ich do piekarnika.
7. Nie należy wkładać do szuflady lub piekarnika środków wrażliwych na działanie podwyższonej temperatury lub przedmiotów łatwopalnych.
8. Zabrania się dotykania elementów grzewczych urządzenia w trakcie ich pracy.
9. W przypadku awarii lub niewłaściwego działania urządzenia należy natychmiast:
 - odłączyć je od sieci gazowej oraz elektrycznej,
 - zgłosić usterkę do wyspecjalizowanego serwisu w celu jej usunięcia.



JTBS

Dane adresowe siedziby Spółki:

**Jarocińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. T. Kościuszki 18
63-200 Jarocin**

telefon: 62 747-28-86

tel. alarmowy DZIAŁ TECHNICZNY: 500-184-635

Adres e-mail: sekretariat@jtbs.com.pl

NIP: 617-19-47-353, REGON: 250962515, KRS: 0000183634