

### § 3

Załącznik do Uchwały Zarządu  
Toruńskiego TBS Sp. z o.o. Nr 2/2017  
z dnia 1.02.2017 roku

### REGULAMIN NAJEMCY

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

### § 1

Do obowiązków TBS w zakresie napraw wewnętrz lokali należy:

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

### § 2

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

Do obowiązków najemcy w szczególności należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na malowaniu i konservacji sufitów i ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, co najmniej raz na 5 lat.
2. Naprawa i konservacja stolarki drzwiowej i okiennej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściannych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
3. Uzupełnienie oszklenia drzwi i okien, naprawa lub wymiana okuć oraz zamków w drzwiach.
4. Naprawa i konservacja urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się w szczególności:
  - a) wannę łącznie z baterią i syfonem,
  - b) natrysk łącznie z baterią i syfonem,
  - c) kuchenkę gazową lub elektryczną z wyposażeniem,
  - d) zlewozmywak z syfonem i baterią,
  - e) umywalkę z syfonem i baterią,
  - f) zawory czerpalne do pralek,
  - g) miskę ustgową z deską sedesową i spłuczką,
  - h) grzejniki wody przepływowej,
  - i) etajowe centralne ogrzewania,
  - j) wbudowane meble.
5. Naprawa lub wymiana uszkodzonych płyteków i zaworów w siphunkach ustępowych.
6. Wymiana uszczelki w bateriach i ustępowych siphunkach ciśnieniowych.
7. Naprawa, wymiana i konservacja instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w mieszkaniu łącznie z osprzętem tj. m.in. gniazda wtykowe, bezpieczniki z wyłącznikami różnicowo-pradowymi, przełączniki, oprawy porcelanowe i metalowe.
8. Utrzymanie szczelności podłączeń oraz urządzeń sanitarnych i gazu od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających. Utrzymanie drożności podłączeń wodociągowych i kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego.
9. Wymiana głowic zaworów termostatycznych, uszkodzonych w wyniku niewłaściwej eksploatacji.

10. Otwieranie grzejników przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

#### § 7

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

#### § 5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków najemcy mogą być wykonane przez TBS tylko za odpłatnością zaинтересowanego najemcy, poza opłatami eksploracyjnymi, uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 6

1. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, jak też stawianie ścianek działowych, rozbieranie ścianek istniejących, zabudowa balkonów i loggi, przebudowy i dobudowy na klatkach schodowych i pomieszczeniach piwnic, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania itp., mogą być wykonywane, na wniosek najemcy i na jego koszt, wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Toruńskiego TBS Sp. z o.o. i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Szczególną uwagę należy zwrócić na układanie płytka na balkonie - zabrania się wyklejania płytka na obrzeżach szlicht balkonowych (pekanie i odpadanie płytka bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu przechnodziów)
3. Wszelkiego rodzaju zmiany konstrukcyjne, przeróbki, przebudowy, dobudowy, zabudowy wykonane bez zgody Toruńskiego TBS Sp. z o.o. traktowane będą jako samowola budowlana i ważna pizyczna, z powodu której TBS może wypowiedzieć najem.

Niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki:

1. Przebudowa instalacji gazowej.
2. Obudowa lub omurowanie przewodów gazowych.
3. Montaż okapów kuchennych z wentylatorem z odprowadzeniem wywiewu do kratek wentylacyjnych (dozwolony jest montaż okapów kuchennych z odprowadzeniem wywiewu jedynie w mieszkańach wypożyczonych w oddzielną instalacją wywiewną).
4. Zamykanie kratek wentylacyjnych w kuchni, łazience i wc.
5. Demontaż grzejników, zaworów oraz wszelka ingerencja w instalacji c.o.
6. Wymiana grzejników może nastąpić jedynie za pisemną zgodą Toruńskiego TBS (nie później niż do 31 sierpnia). Ewentualne skutki niewłaściwego montażu urządzeń, powstałe przeciek na instalacjach oraz koszt uzupełnienia wody w instalacji budynku obciążają Najemcę.
7. Samowolna ingerencja w instalację domofonową (również wymiana unifonu na inny niż określony przez TTBS typ)

#### § 8

1. Najemca zwalniający lokal mieszkalny po zakończeniu najmu zobowiązany jest:
  - a) odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących,
  - b) wrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia mieszkania wymienionych w art. 6 b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy. Należna kwota zostanie obliczona według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i nie wykona obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbiornu lokalu w stanie nie odnowionym i naprawa te naprawy na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz i opłaty za lokal.
3. Podstawa do ustalenia kosztów zużycia elementów wyposażenia mieszkania są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu oraz ich wartość w stanie

nowym, ustalona wg cen brutto obowiązujących w dniu zwalniania mieszkania.

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

## § 11

1. Dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Zarządu Toruńskiego TBS Sp. z o.o.
2. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez naiemcę z własnych środków finansowych na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
3. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uważa się:
  - a) ułożenie podłóg z deszczułek drewnianych, mozaiki, parkietu,
  - b) wykonanie trwałych mebli wbudowanych lub obudowa zlewów mywaka, pawlacze, szafy) oraz okładzin ścian boazerią,
  - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych i podłóg (glazura, terakota itp.)
  - d) obudowa urządzeń techniczno-sanitarnych (pionów instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej),
  - e) zamontowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych oraz armatury.
4. Naiemca dokonuje nakładów na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu na własny koszt i ich wartość nie podlega rozliczeniu z TBS.
5. Uszkodzenia w wyposażeniu ponadnormatywnym wynikłe na skutek napraw określonych w § 1, modernizacji lub konieczności usunięcia awarii, naprawiane są we własnym zakresie i na koszt użytkownika tego lokalu.

## § 9

1. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań pomiędzy naiencami w zasobie Toruńskiego TBS Sp. z o.o., istnieje możliwość odstąpienia od określonych w § 8 zasad dotyczących odnowienia lokalu oraz pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń technicznych pod warunkiem, że zainteresowani zamiana złożą pisemne oświadczenie, że dokonają odnowienia lokalu oraz ewentualnej wymiany urządzeń technicznych we własnym zakresie, a wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu kosztów odnowienia lokalu, zużycia bądź wymiany urządzeń technicznych uregulują bez pośrednicwa TBS. W przypadku zwolnienia zamienionych lokali po zakończeniu najmu obowiązują zasady rozliczenia z tytułu kosztów zużycia, bądź wymiany urządzeń technicznych z Toruńskim TBS określone w § 8.
2. Zasada bezpośredniego rozliczenia, bez udziatu TBS jest obowiązująca dla naienców zwalniających i przyjmujących mieszkania z zachowaniem zasad regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych Toruńskiego TBS Sp. z o.o.

## § 10

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

*S. Małach*  
3