

**REGULAMIN:  
PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY**

## Słownik pojęć:

1. **Regulamin** – Regulamin: prawa i obowiązki Najemcy, określa obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie należytego utrzymania technicznego lokalu oraz sposobu rozliczeń Najemcy zwalniającego lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach Towarzystwa;
2. **Wynajmujący lub Towarzystwo** - LOKUM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Świdniku;
3. **Najemca** - osoba fizyczna dysponująca tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego w postaci zawartej z Towarzystwem umowy najmu;
4. **Kodeks cywilny** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.);
5. **Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa** – ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r., poz. 790 z późn. zm.);
6. **Ustawa o ochronie praw lokatorów** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
7. **Części wspólne nieruchomości** - te części nieruchomości (budynek wraz z urządzeniami i wyposażeniem oraz przynależną infrastrukturą zewnętrzną), które nie służą do wyłącznego użytku Najemcy, lecz do wspólnego użytku wszystkich Najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa, takie jak np. klatki schodowe, wózkownie, korytarze piwniczne w budynku, a także tereny zielone, place, zabudowy śmietnika, drogi wewnętrzne i chodniki, parkingi itp.

## Postanowienia ogólne

### § 1

1. Regulamin określa podstawowe obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie należytego utrzymania technicznego lokalu oraz sposobu rozliczeń z Najemcą zwalniającym lokal znajdujący się w zasobach Towarzystwa.
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie Regulaminu przez osoby zamieszkujące w jego lokalu lub innych użytkowników lokalu, a także za osoby stale lub czasowo przebywające w jego lokalu.
3. Przed wydaniem lokalu mieszkalnego Wynajmujący i Najemca sporządzają Protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń między stronami przy zwrocie lokalu.

## Obowiązki Wynajmującego

### § 2

Towarzystwo zobowiązane jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, gazu, energii elektrycznej oraz sprawnego działania innych instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku, a także elementów przynależnej infrastruktury zewnętrznej, takiej jak tereny zielone, place zabaw, zabudowy śmietnika, drogi wewnętrzne i chodniki, parkingi itp.

### § 3

Do obowiązków Towarzystwa w zakresie napraw części wspólnych nieruchomości należy:

- 1) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz elementów infrastruktury zewnętrznej służących do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców,
- 3) przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego lub uszkodzonych elementów infrastruktury zewnętrznej, niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków w częściach wspólnych budynku,
- 5) naprawa i wymiana skrzynek odbiorczych przeznaczonych do składania korespondencji kierowanej do Najemcy, z wyłączeniem naprawy czy wymiany zamków i kluczy do tych skrzynek, jako stanowiących obowiązek Najemcy.

### § 4

Do obowiązków Towarzystwa w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych należy:

- 1) naprawa lub wymiana pionów wewnętrznej instalacji wodociągowej, bez armatury i wyposażenia - granicą obsługi między pionem a instalacją wodociągową w lokalu mieszkalnym jest znajdujący się najbliżej pionu (najczęściej przy wodomierzu) zawór odcinający wodę,
- 2) naprawa lub wymiana pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, z wyjątkiem osprzętu – granicą obsługi między pionem a instalacją kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym jest trójnik w pionie zbiorczym, do którego podłączony jest odpływ,
- 3) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji gazowej, bez armatury i wyposażenia (oprócz kotła gazowego) - do zaworu odcinającego przy kuchence gazowej i zaworu odcinającego przy kotle co/cw, łącznie z tymi zaworami,
- 4) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej (głównego przewodu elektrycznego zasilającego lokal) do zacisków prądowych w kierunku odbiorcy na układzie pomiarowym,
- 5) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyjątkiem osprzętu,
- 6) naprawa uszkodzeń elementów konstrukcyjnych budynku,
- 7) utrzymanie drożności przewodów kominowych i wentylacyjnych z wyłączeniem kratki zamontowanych na otworach wentylacyjnych,
- 8) naprawa lub wymiana instalacji domofonowej, bez urządzeń odbiorczych w lokalu (tzw. słuchawek unifonowych),
- 9) wymiana zużytej, nie nadającej się do naprawy stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi wejściowe i balkonowe),
- 10) naprawa izolacji balkonu wraz z wymianą posadzki betonowej,
- 11) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Wynajmującego, z wyłączeniem przypadków, gdy Najemca uzyska z

tego tytułu wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia lokalu w podmiocie ubezpieczającym.

## **Obowiązki Najemcy**

### **§ 5**

Najemca zobowiązany jest w szczególności utrzymywać lokal i pomieszczenia przeznaczone do używania we właściwym stanie technicznym oraz higieniczno – sanitarnym, jak również dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem części wspólne nieruchomości. Ponadto na Najemcy ciąży obowiązek przestrzegania porządku domowego.

### **§ 6**

1. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:

- 1) obowiązek odnawiania lokalu, co najmniej raz na 5 lat, polegający m.in. na malowaniu lub tapetowaniu, naprawie uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowaniu drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
  - 2) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych (ceramicznych, szklanych i innych) znajdujących się w lokalu,
  - 3) naprawa i konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej łącznie z naprawą lub wymianą zamków i okuć oraz uzupełnianiem oszklenia,
  - 4) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 5) naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych (wraz z deską i sputczką), zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą wraz z elementami wewnętrznych sieci stanowiących przyłącza tych urządzeń do miejsc określonych w § 4 pkt 1 – 4 Regulaminu,
  - 6) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
  - 7) naprawa głowic zaworów termostatycznych na grzejnikach i nawiewników zamontowanych w lokalu, łącznie z ich wymianą,
  - 8) utrzymanie szczelności podłączeń instalacji gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i innych urządzeń sanitarnych od miejsca ich podłączenia do zaworów odcinających,
  - 9) naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Towarzystwa, także jego wymiana,
  - 10) utrzymanie drożności i naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do trójnika pionu zbiorczego, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 11) dokonywanie innych napraw wewnątrz lokali nie zaliczanych do obowiązków Towarzystwa.
2. Urządzenia sanitarne w lokalach mieszkalnych winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.

3. Zabronione jest wrzucanie do mis klozetowych śmieci, resztek jedzenia lub innych materiałów nierozpuszczalnych, które powodują zapychanie odpływów kanalizacyjnych.

## **§ 7**

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania drożności oraz usuwania zanieczyszczeń z kanałów odpływowych balkonów, a zimą do usuwania śniegu i lodu z balkonów.
2. Najemcę obciąża obowiązek dbania o estetyczny wygląd balkonu.
3. Niedozwolony jest montaż skrzynek na kwiaty po zewnętrznej stronie balkonu. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkonu, jak również balkony niższych kondygnacji.
4. Najemca posiadający w lokalu zwierzęta domowe powinien zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w zieleni oraz usuwać odchody fizjologiczne z terenu osiedla.
5. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych.

## **§ 8**

1. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego przeznaczonych. Użytkownicy miejsc parkingowych zobowiązani są do ich doraźnego odśnieżania.
2. Zabrania się jazdy pojazdami po chodnikach, trawnikach i innych miejscach nieprzeznaczonych dla ruchu pojazdów.

## **§ 9**

1. Najemcę obciąża obowiązek wykonania napraw, wymiany urządzeń oraz pokrycia strat powstałych w wyniku uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim (w tym również w innych lokalach mieszkalnych, w których nastąpiły szkody) powstałych z winy Najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących, a także z winy osób przebywających w lokalu za zgodą Najemcy.
2. W przypadku niezrealizowania przez Najemcę napraw uszkodzeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w dodatkowym terminie, określonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu, Wynajmujący uprawniony będzie do zlecenia usługi dowolnie wybranemu podmiotowi, oraz do obciążenia Najemcy kosztami z tego tytułu poniesionymi.

## **§ 10**

Naprawy wewnątrz lokalu, które zaliczane są do obowiązków Najemcy mogą być wykonane przez Towarzystwo tylko za dodatkową (poza czynszem i opłatami eksploatacyjnymi za używanie lokalu) odpłatnością ponoszoną przez Najemcę.

## **§ 11**

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich uszkodzeniach, których naprawa należy do obowiązków Towarzystwa.

2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wstrzymania eksploatacji instalacji i urządzeń w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w ich funkcjonowaniu zagrażających bezpieczeństwu osób lub mienia.
3. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia właściwej wentylacji lokalu, tzn. napływu właściwej ilości świeżego powietrza z zewnątrz przez stolarkę drzwiowo-okiennej oraz inne otwory wentylacyjne i odpływu zanieczyszczonego czy zawilgoconego powietrza przez otwory (kratki) wentylacyjne w kominach. W związku z tym, Najemca zobowiązany jest właściwie wietrzyć lokal, korzystać z nawiewników i mikrouchyłów w stolarcie drzwiowo-okiennej oraz utrzymywać drożność wszystkich otworów (kratek) wentylacyjnych w lokalu. Za skutki niewywiązania się z powyższego odpowiada Najemca.

## § 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, to Towarzystwo ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, to Towarzystwo jest zobowiązane zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jego przybycia. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół.
3. Najemca lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, zobowiązany jest udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac remontowych czy konserwacyjnych i ich przeprowadzenia lub zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
4. Towarzystwo nie zwraca Najemcy kosztów związanych z koniecznym usunięciem (uszkodzeniem) glazury, terakoty czy innych elementów wyposażenia lokalu, jeżeli wynikało to z konieczności przeprowadzenia niezbędnych robót naprawczych (np. usunięcie przecieków).
5. W przypadku dokonania przez Najemcę przeróbek w lokalu mieszkalnym, kosztami usunięcia usterek i szkód przez nie spowodowanych, obciążony zostanie Najemca.

## § 13

1. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek zmian lub ulepszeń w lokalu, w postaci dodatkowego wyposażenia / wykończenia, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Jakakolwiek ingerencja ze strony Najemcy w instalację gazową, elektryczną, wentylacyjną i wodociągową, znajdującą się w lokalu, jest niedozwolona.
3. Najemca dokonuje nakładów na zmiany lub ulepszenia w postaci dodatkowego wyposażenia / wykończenia w lokalu na własny koszt, a ich wartość nie podlega rozliczeniu z Wynajmującym, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. Po zakończeniu najmu i uzgodnieniu z Wynajmującym, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu, także na własny koszt.

## Odbiór lokalu od Najemcy

### § 14

1. Najemca zwalniający lokal mieszkalny, po zakończeniu najmu, zobowiązany jest:
  - 1) odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
  - 2) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. W przypadku, gdy Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia,
  - 3) zdać odnowiony i wyremontowany lokal do dyspozycji Wynajmującego najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia umowy najmu.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę bez uzyskania jego zgody i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 Regulaminu.

### § 15

1. Odnowienie lokalu przez Najemcę powinno polegać na naprawie tynków, stolarki drzwiowo-okiennej, naprawie lub wymianie podłóg i okładzin ściennych oraz pomalowaniu wszystkich pomieszczeń na kolor biały.
2. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i nie wykona obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nieodnowionym i wykona te naprawy na koszt Najemcy. Za okres trwania tego remontu, nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Towarzystwu czynsz i opłaty eksploatacyjne za lokal.
3. Ustalenie kwoty odpowiadającej równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu, którą Najemca zwalniający lokal zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu, będzie następowało w oparciu o normatywne okresy użytkowania elementów wyposażenia technicznego lokalu określone w Załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu i ceny brutto tych elementów w stanie nowym, wraz z kosztami ich wymiany, obowiązujące w dniu zwalniania lokalu.
4. Wartość urządzeń techniczno-sanitarnych ustalana jest na początku każdego roku kalendarzowego, a koszt wymiany urządzeń liczony jest w oparciu o normatywne okresy użytkowania urządzeń 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 lubelskiego według SEKOCENBUD.

### § 16

W przypadku, gdy Najemca zwalniający lokal porozumie się z nowym Najemcą przejmującym ten lokal w użytkowanie, to Towarzystwo może odstąpić od zasad określonych w § 14 i § 15 dotyczących odnowienia lokalu czy demontażu dodatkowego wyposażenia pod warunkiem, że nowy Najemca

złoży stosowne, pisemne oświadczenie w *Protokole zdawczo-odbiorczym* lokalu, w którym potwierdza, że nie ma żadnych zastrzeżeń, co do stanu przejmowanego lokalu i traktuje go jako odnowiony, w stanie pierwotnym. Wszelkie rozliczenia finansowe z tego tytułu Najemcy regulują między sobą, bez pośrednictwa Towarzystwa.

Po zakończeniu najmu takiego lokalu, nowego Najemcę obowiązywać będą zasady określone w § 14 i § 15 tego Regulaminu.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 17**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Kodeksu cywilnego, oraz inne obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.

### **§ 18**

Regulamin: prawa i obowiązki Najemcy został uchwalony przez Zarząd LOKUM Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Świdniku Uchwałą nr 6/2023 z dnia 22.11.2023r. i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą LOKUM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Świdniku Uchwałą nr 16/2023 z dnia 27.11.2023r., i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia.



**Normatywne okresy używania elementów wyposażenia technicznego lokalu:**

L.p.	Element wyposażenia technicznego lokalu	Trwałość w latach
1.	Baterie wannowe, zlewozmywakowe oraz umywalkowe	10
2.	Umywalka porcelanowa	10
3.	Zlewozmywak stalowy	10
4.	Szafka zlewozmywakowa	10
6.	Miska WC (kompakt ze spłuczką)	15
7.	Wanna kąpielowa	15
8.	Kuchenka gazowa wolnostojąca z piekarnikiem	15
9.	Kocioł gazowy co/cw	15
10.	Panele podłogowe	20
11.	Płytki gresowe- terakota	25