

**PLANY PRZEDMIOTU NAJMU**

*[plan Przedmiotu Najmu objęty niniejszą Umową Najmu]*

**ZAŁĄCZNIK 2**

**WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI I O PRZYJĘCIU DO WIADOMOŚCI, ŻE W RAZIE KONIECZNOŚCI WYKONANIA ZOBOWIĄZANIA WYDANIA I OPRÓŻNIENIA LOKALU, NAJEMCY NIE PRZYSŁUGUJE PRAWO DO LOKALU SOCJALNEGO ANI POMIESZCZENIA TYMCZASOWEGO**

Repertorium A nr [•]/[•]

**AKT NOTARIALNY**

W dniu [•] ([•]) roku, przede mną [•] notariuszem w [•], prowadzącym Kancelarię Notarialną przy ulicy [•] w [•], stawił się/stawili się:-----

1) [•], syn/córka [•] i [•], wg oświadczenia żonaty/zamężna, zamieszkały/a w [•] (kod pocztowy: [•]), przy ulicy [•], legitymujący/a się dowodem osobistym [•] z terminem ważności do dnia [•] roku, posiadający/a numer ewidencyjny PESEL [•].

Tożsamość osoby stawającej do aktu notariusz ustalił na podstawie dokumentów tożsamości wskazanych przy ich nazwiskach. -----

[oświadczenia dot. prawidłowości danych stawającego – według wzoru notariusza]

**OŚWIADCZENIA NAJEMCY W ZWIĄZKU Z ZAWARTĄ UMOWĄ NAJMU INSTYTUCJONALNEGO W TYM O  
PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

**W TRYBIE ART. 777 § 1 PUNKT 4 ORAZ PUNKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

**§ 1**

**Oświadczenia i zapewnienia**

[•]oświadcza, że:

1. W dniu [•] r. jako najemca („**Najemca**”) zawarł z [dane spółki] jako wynajmującym („**Wynajmujący**”) umowę najmu instytucjonalnego, w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego („**Umowa Najmu**”), lokalu nr [•], na [•] piętrze, o powierzchni, [•]. Lokal w dalszej części Umowy Najmu zwany będzie również „**Przedmiotem Najmu**”. Plan Lokalu określa **Załącznik nr 1 do Umowy Najmu - Plany Przedmiotu Najmu**.
2. Zgodnie z § 18 Umowy Najmu, Najemca zobowiązany jest opróżnić i wydać Przedmiot Najmu Wynajmującemu.
3. Najemca oświadcza, że w przypadku eksmisji nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego ani do pomieszczenia tymczasowego.
4. Zgodnie z postanowieniami § 11 ust. 1 lit. a Umowy Najmu, Najemca zobowiązał się do dobrowolnego poddania się egzekucji w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego w związku z art. 19 f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co do obowiązku opróżnienia i wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia Przedmiotu Najmu.

**§ 2**

**Oświadczenie o poddaniu się egzekucji**

**w trybie art. 777 § 1 punkt 4 kodeksu postępowania cywilnego**

[•], syn/córka [•] i [•], wg oświadczenia żonaty/zamężna, zamieszkały/a w [•] (kod pocztowy: [•]), przy ulicy [•], legitymujący/a się dowodem osobistym [•] z terminem ważności do dnia [•] roku, posiadający/a numer ewidencyjny PESEL [•] oświadcza, że w odniesieniu do zobowiązania dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i

wydania Przedmiotu Najmu poddaje się egzekucji wprost z niniejszego Aktu na podstawie art. 777 § 1 punkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku Najemcy (zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.) jest wezwanie Najemcy przez Wynajmującego do wydania Przedmiotu Najmu, wysłane na adres Najemcy, tj. ul. [●], [●], w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w ustawie z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1529) i złożenie przez Wynajmującego oświadczenia, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi stwierdzającego, że Najemca nie wydał Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w Umowie Najmu i pomimo wezwania Najemcy nie wydał Przedmiotu Najmu w terminie określonym w wezwaniu (nie krótszym niż 14 dni); do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu tytułowi egzekucyjnemu Wynajmujący powinien dołączyć potwierdzenie nadania na ww. adres Najemcy wezwania do wydania Przedmiotu Najmu w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ww. ustawy Prawo pocztowe, wydane przez placówkę pocztową operatora wyznaczonego, które to potwierdzenie nadania, zgodnie z art. 17 ww. ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego i ww. oświadczenie Wynajmującego.

### § 3

#### Oświadczenia i zapewnienia

[●] oświadcza, że :

1. Zgodnie z postanowieniami § 11 ust. 1 lit. b Umowy Najmu, Najemca zobowiązał się do dobrowolnego poddania się egzekucji w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5. Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zapłaty wszelkich płatności wymaganych zgodnie z Umową Najmu należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy Najmu.
2. Z tytułu używania Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany jest na podstawie § 6 ust.1 Umowy Najmu do zapłaty Wynajmującemu co miesiąc czynszu w kwocie [●] netto (słownie: [●]).
3. Zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 3 Umowy Najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu co miesiąc zaliczek w wysokości [●], tytułem opłat obejmujących wszystkie koszty i opłaty ponoszone przez Wynajmującego (lub przez podmiot zarządzający Nieruchomością) („Opłaty Eksploatacyjne”), które dotyczą części wspólnych Nieruchomości . W przypadku zmiany cen po stronie dostawców usług i mediów a tym samym zmiany faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na świadczenia eksploatacyjne w trakcie trwania Umowy Najmu, Wynajmujący ma prawo na bieżąco korygować wysokość zaliczek uiszczanych przez Najemcę na poczet Opłat Eksploatacyjnych a Najemca wyraża na to zgodę. Najemca zobowiązuje się do zapłaty zaliczek w poczet Opłat Eksploatacyjnych w nowej wysokości, wyliczonej na podstawie nowych stawek dostawców usług świadczeń eksploatacyjnych lub faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący zawiadomił Najemcę o zmianie wysokości zaliczek w poczet Opłat Eksploatacyjnych. Opłaty Eksploatacyjne będą rozliczane pomiędzy Najemcą a Wynajmującym raz w roku, nie później niż do 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego, na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na świadczenia eksploatacyjne, a Najemca zapłaci Wynajmującemu ewentualną różnicę pomiędzy wpłaconymi miesięcznymi Opłatami Eksploatacyjnymi, a jego faktycznym udziałem w tych opłatach, w terminie 14 dni od wystawienia faktury obejmującej rozliczenie.
4. Zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 5 Umowy Najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu co miesiąc opłat za wywóz śmieci i utylizację odpadów w kwocie [●] netto (słownie: [●]). Opłata ta będzie aktualizowana zgodnie z podejmowanymi w tym zakresie aktami prawnymi obejmującymi wysokość tej opłaty.
5. Na podstawie § 6 ust. 6 Umowy Najmu Najemca będzie ponosił Opłaty Indywidualne jako koszty związane z indywidualnym zużyciem mediów rozliczane za pośrednictwem Wynajmującego.
6. Na podstawie § 7 ust. 3 Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów, jakie ten poniesie w przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 3 Umowy Najmu.

7. Na podstawie § 5 ust. 6 Umowy Najmu Najemca, w przypadku nie skorzystania przez Wynajmującego z prawa do odstąpienia od Umowy Najmu z powodu uchylania się Najemcy od odbioru Lokalu, zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu Opłat Eksploatacyjnych, Opłat Indywidualnych i opłaty za wywóz śmieci i utylizację odpadów za okres od dnia, na który wyznaczony został termin odbioru Lokalu przez Najemcę do dnia faktycznego dokonania przez Najemcę odbioru Lokalu.
8. Na podstawie § 18 ust. 4 Umowy Najmu, Najemca jest zobowiązany do zwrotu Wynajmującego kosztów przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu z daty wydania go Najemcy.
9. Na podstawie § 18 ust. 3 Umowy Najmu, Najemca za czas zajmowania Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najmu, jest zobowiązany uiszczać na rzecz Wynajmującego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu Lokalu, a jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat Najemca jest zobowiązany także na żądanie Wynajmującego uiszczyć odszkodowanie uzupełniające.
10. Na podstawie § 16 ust. 4 Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów zawarcia umów ubezpieczenia na rzecz Najemcy, w przypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w § 16 ust. 1 i 3 Umowy Najmu.
11. Na podstawie § 11 ust. 4 Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów notarialnych złożenia przez Wynajmującego oświadczeń, w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, stwierdzających, że Najemca nie wydał Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w Umowie Najmu oraz oświadczeń, w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, stwierdzających, że Najemca nie zapłacił w terminie wskazanym w Umowie Najmu należnej Wynajmującemu płatności.
12. Na podstawie § 11 ust. 5 Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów notarialnych wezwania Najemcy, po zakończeniu Umowy Najmu, do opróżnienia Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, wzywającego Najemcę do wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu.
13. Na podstawie § 15 ust. 2 Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów koszenia trawy w ogródku przylegającym do Lokalu, w przypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w § 15 ust. 2 Umowy Najmu.<sup>1</sup>
14. Na podstawie § 15 ust. 5 Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów jakie ten poniesie w przypadku niewykonywania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w § 15 ust. 5 Umowy Najmu.
15. Na podstawie § 15 ust. 6 Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów jakie ten poniesie w przypadku niewykonywania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w § 15 ust. 6 Umowy Najmu.

#### § 4

##### Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

##### w trybie art. 777 § 1 punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego

1. [●], syn/córka [●] i [●], wg oświadczenia żonaty/zamężna, zamieszkały/a w [●] (kod pocztowy: [●]), przy ulicy [●], legitymujący/a się dowodem osobistym [●] z terminem ważności do dnia [●] roku, posiadający/a numer ewidencyjny PESEL [●] w związku ze zobowiązaniem co do każdorazowego obowiązku zapłaty Wynajmującemu:
  - a) miesięcznego Czynszu Najmu, o którym mowa w § 3 pkt. 2 niniejszego aktu.
  - b) miesięcznych zaliczek w poczet Opłaty Eksploatacyjnej, określonej w § 3 pkt. 3 niniejszego aktu oraz ewentualnej różnicy pomiędzy wpłaconymi miesięcznymi zaliczkami w poczet

---

<sup>1</sup> Punkt dotyczy wyłącznie Lokali z ogródkami.

Opłat Eksploatacyjnych a faktycznym udziałem Najemcy w tych opłatach na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na świadczenia eksploatacyjne:

- c) opłat, o których mowa w § 3 pkt. 4 niniejszego aktu,
- d) opłat, o których mowa w § 3 pkt. 5 niniejszego aktu,
- e) kosztów, o których mowa w § 3 pkt. 6 i 8 niniejszego aktu,
- f) opłat, o których mowa w § 3 pkt 7 niniejszego aktu,
- g) kosztów odszkodowania, o których mowa w § 3 pkt. 9 niniejszego aktu,
- h) kosztów wykonania zastępczego, o których mowa w § 3 pkt. 13, 14 i 15 niniejszego aktu,
- i) kosztów, o których mowa w § 3 pkt. 10, 11 i 12 niniejszego aktu,

w określonych w Umowie Najmu terminach,

poddaje się rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości [równowartość 6-krotności lub 3-krotności Czynszu najmu].

2. [●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku Najemcy (zdarzeniem, o którym mowa w art.777 § 1 pkt 5 k.p.c.) jest wezwanie Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty, wysłane na adres Najemcy, tj. ul. [●], w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w ustawie z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1529) i złożenie przez Wynajmującego oświadczenia, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi stwierdzającego, że Najemca nie zapłacił w terminie określonym w Umowie Najmu należnej Wynajmującemu na podstawie Umowy Najmu płatności w całości albo części i mimo wezwania Najemcy do zapłaty nie zapłacił zaległej płatności w terminie wskazanym w wezwaniu (nie krótszym niż siedem dni). Do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu tytułowi egzekucyjnemu Wynajmujący powinien dołączyć potwierdzenie nadania na ww. adres Najemcy wezwania do zapłaty w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ww. ustawy Prawo pocztowe, wydane przez placówkę pocztową operatora wyznaczonego, które to potwierdzenie nadania, zgodnie z art. 17 ww. ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego i ww. oświadczenie Wynajmującego. Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności najpóźniej do dnia 31.12.2050 roku.-----
3. [●] ponadto oświadcza, że Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty miesięcznego Czynszu Najmu, miesięcznych zaliczek w poczet Opłaty Eksploatacyjnej, innych opłat i kosztów przewidzianych Umową Najmu lub odszkodowania - akt niniejszy może stanowić podstawę wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności. -----
4. W przypadku gdy Wynajmujący przeniesie swoje prawa i obowiązki wynikające z Umowy Najmu na inny podmiot, podmiot ten będzie uprawniony do wystąpienia do sądu o nadanie aktowi klauzuli wykonalności na podstawie artykułu 788 Kodeksu postępowania cywilnego.---

## § 5

### Koszty

Koszty niniejszego Aktu, w szczególności podatek od czynności cywilnoprawnych oraz wszystkie opłaty sądowe, ponosi [●] -----

**§ 6**

**Postanowienia różne**

Notariusz poinformował Stawającego/Stawających o skutkach prawnych wynikających z artykułu 777 § 1 punkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 19f ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. *[ewentualne dalsze pouczenia do uzupełnienia przez notariusza]*-----

Wypisy niniejszego Aktu mogą być wydawane [Najemcy] oraz Wynajmującemu w dowolnej ilości.-----

Koszty: [- *do uzupełnienia przez notariusza*]

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

PROJEKT

### ZAŁĄCZNIK 3

#### SŁOWNICZEK

Strony postanawiają, że poniższe definicje będą miały następujące znaczenie:

- „Cel Najmu”** - oznacza korzystanie z Przedmiotu Najmu, w tym w szczególności z Lokalu przez Najemcę i Współużytkowników w celach wyłącznie mieszkaniowych z wyłączeniem w szczególności jakiegokolwiek działalności prowadzonej w celach zarobkowych lub nieodpłatnie jako działalności usługowej, handlowej, produkcyjnej, politycznej, religijnej, reklamowej, dobroczynnej oraz jakichkolwiek działań naruszających porządek domowy, dobre obyczaje, przekonania i uczucia religijne lub dobra osobiste innych osób i podmiotów;
- „Współużytkownik”** - oznacza osobę niepełnoletnią, będącą pod opieką Najemcy i zamieszkującą z Najemcą;
- „Czynsz Najmu”** - oznacza płatne co miesiąc świadczenie należne Wynajmującemu z tytułu oddania Najemcy do używania jakiegokolwiek ze składników Przedmiot Najmu;
- „Data Przekazania”** - oznacza dzień, w którym Przedmiot Najmu zostanie przekazany Najemcy co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym po prawidłowym dostarczeniu przez Najemcę wszystkich zabezpieczeń;
- „Data Zakończenia”** - data upływu Okresu Najmu lub data zakończenia Umowy Najmu w wyniku rozwiązania na podstawie okoliczności określonych w Umowie Najmu lub w wyniku rozwiązania Umowy Najmu za porozumieniem Stron;
- „Instrukcja Techniczna”** - oznacza instrukcję techniczno-konserwacyjną dla Lokalu oraz Stanowisk Postojowych, zgodnie z którą Najemca będzie zobowiązany do korzystania i konserwacji oraz wymiany niektórych elementów ruchomych Przedmiotu Najmu, która stanowi Załącznik nr 6;
- „Nieruchomość Wspólna”** - oznacza grunt oraz części wspólne w Budynku i urządzenia położone na Nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych najemców lokali (np. tereny zielone, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, hole, korytarze, parkingi, wejścia i wyjścia, chodniki, place zabaw itp.);

- „Opłaty Eksploatacyjne”** - oznacza opłaty należne od Najemcy obliczone jako udział Najemcy w opłatach obejmujących wszystkie koszty i opłaty ponoszone przez Wynajmującego (lub przez podmiot zarządzający Nieruchomością), wymienione w Załączniku nr 7, które dotyczą Nieruchomości jako całości. W szczególności Opłaty Eksploatacyjne obejmują opłaty oraz koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, bieżącym utrzymaniem (sprzątanie, bieżące naprawy), a także uzasadnionymi inwestycjami dotyczącymi Nieruchomości na rzecz wszystkich najemców lokali;
- „Opłaty Indywidualne”** - oznacza opłaty szczegółowo wymienione w § 6 ust. 6 Umowy Najmu;
- „Przedmiot Najmu”** - oznacza Lokal oraz w przypadku, gdy Strony tak postanowią w Umowie Najmu także i Stanowisko Postojowe;
- „Regulamin”** - oznacza warunki korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu oraz Nieruchomości Wspólnej stanowiące Załącznik nr 5;
- „Standard Przedmiotu Najmu”** - oznacza standard wykończenia i wyposażenia, w jakim Przedmiot Najmu zostanie przekazany Najemcy, w skład którego wchodzi szczegółowy opis standardu wykończenia i wyposażenia Przedmiotu Najmu, określony szczegółowo w Załączniku nr 4 do Umowy Najmu;
- „Umowa Najmu”** - oznacza Umowę Najmu wraz z wymienionymi w niej załącznikami;



### **STANDARD PRZEDMIOTU UMOWY NAJMU**

Informacje podstawowe:

- Domofon lub odpowiednio wideodomofon
- Pomalowane na biało ściany i sufity
- Drzwi wewnętrzne z okuciami
- Stolarka okienna – okna PCV dwuszybowe
- Instalacja elektryczna wraz z osprzętem (włączniki, gniazda)
- Grzejniki pokojowe

Informacje szczegółowe:

#### **Kuchnia:**

- Płytki podłogowe ceramiczne lub panele podłogowe z listwami przypodłogowymi
- Płytki ścienne ceramiczne

#### **Pokój dzienny (w wybranych lokalach także dodatkowy pokój/pokoje, garderoba):**

- Panele podłogowe z listwami przypodłogowymi

#### **Łazienka:**

- Miska WC z deską
- Grzejnik łazienkowy
- Przycisk spłukujący
- Umywalka
- Wanna z natryskiem/ lub kabina prysznicowa z brodzikiem
- Bateria umywalkowa
- Bateria wannowa z uchwytem prysznicowym
- Płytki ceramiczne ścienne
- Płytki ceramiczne podłogowe

## **REGULAMIN**

### **Regulamin Użytkowania Przedmiotu Najmu oraz Nieruchomości Wspólnej, znajdujących się w Katowicach (dla lokali mieszkalnych)**

#### **§1**

##### **Postanowienia ogólne**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, porządku i czystości oraz sprawności technicznej i estetyki budynków i ich otoczenia, zapewnienie właściwej eksploatacji lokali, instalacji i urządzeń dla utrzymania obiektów w należytym stanie a także zapewnienie warunków do zgodnego współżycia mieszkańców w ramach Nieruchomości.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki wszystkich Użytkowników lokali w zasobach Wynajmującego na Nieruchomości.
3. Przez pojęcie *Użytkownik* stosowane w niniejszym Regulaminie należy rozumieć Najemcę/ów lub Współużytkownika/ów lokalu, zgodnie z Umową Najmu i ze Słowniczkiem stanowiącym Załącznik nr 3.
4. Przez pojęcie *Lokal*, stosowane w niniejszym Regulaminie należy rozumieć lokal mieszkalny.
5. Użytkownicy Lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie w tym zakresie postanowień niniejszego Regulaminu i przepisów prawa również przez gości.
6. Wyrazy pisane z wielkiej litery mają znaczenie zdefiniowane w Umowie Najmu i w Słowniczku stanowiącym Załącznik nr 3.

#### **§2**

##### **Obowiązki Wynajmującego:**

1. Zapewnienia właściwej dbałości utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków, budowli, urządzeń i instalacji stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz utrzymanie porządku i czystości w częściach wspólnych.
2. Zapewnienia dostawy do obiektów niezbędnych mediów: wody, energii cieplnej oraz energii elektrycznej.
3. Zapewnienia właściwego usuwanie odpadów ciekłych i stałych, w tym ustawienie stosownych pojemników.
4. Umożliwienia dostępu do usług telekomunikacyjnych.
5. Wyposażenia budynków w wymagany przepisami sprzęt przeciwpożarowy, porządkowy i sanitarny.
6. Oznaczenia we właściwy sposób budynku, Lokali i pomieszczeń poprzez umieszczenie odpowiednich tablic informacyjnych i oznaczeń.
7. Zapewnienia zgodnego z przepisami wyposażenia w sprawny sprzęt ochrony pożarowej.
8. Zapewnienia zgodnego z przepisami oświetlenia Nieruchomości Wspólnej - klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych, korytarzy, oznakowania obiektów oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz terenów wspólnych.
9. Przeprowadzania w razie potrzeby dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji Nieruchomości Wspólnej.
10. Egzekwowanie, zgodnie z prawem, kar i obciążeń wynikających z naruszeń uregulowanych Umową Najmu i zasadami porządkowymi.
11. Zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych.

12. Wyznaczenia punktu (strefy) zbiórki dla osób ewakuowanych.
13. Oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych.
14. Oznakowania zaworów odcinających piony wodne.

§3

**Obowiązki Najemców**

1. Obowiązkiem Najemcy jest realizowanie zapisów Umowy Najmu, dotyczących uczestnictwa w protokolarnym odbiorze Lokalu, terminowe regulowanie należności czynszowych oraz naliczeń z tytułu miesięcznych Opłat Eksploatacyjnych oraz innych opłat ujętych w Umowie Najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do udostępniania Lokalu dla realizacji kontroli okresowych zgodnie z zapisami Art. 62 Ustawy prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( Dz.U.2019.1186 t.j. z dnia 2019.06.26 z późn. zm.), usuwania awarii instalacji, wyposażenia Lokalu i wykonywania innych prac niezbędnych do utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym.
3. Lokal mieszkalny oraz pomieszczenia przynależne oraz pomieszczenia ogólnego użytkowania (wózkownie, pomieszczenia śmietnikowe, klatki schodowe i korytarze) powinny być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
4. Użytkownik Lokalu zobowiązany jest do prowadzenia należytej konserwacji pomieszczeń stanowiących Przedmiot Najmu, dokonywania niezbędnych napraw i wymiany podstawowych urządzeń technicznych oraz wyposażenia Lokalu zgodnie z regułami opisanymi w załączniku „Instrukcja Techniczna” stanowiącym załącznik do Umowy Najmu.
5. Użytkownik zobowiązany jest do informowania Administratora o wszelkich poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przecieki wody, przepalanie się żarówek w częściach wspólnych, uszkodzenie przycisków na klatkach schodowych, itp.) lub o niepokojących zachowaniach innych osób.
6. Przestrzeganie zasad porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku mieszkańców, oraz na terenach przyległych do budynków.
7. Balkony powinny być utrzymywane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów. Podlewanie kwiatów winno się odbywać w sposób wykluczający przecieki na niższe kondygnacje i na ulicę.
8. Oszczędzanie energii elektrycznej.
9. Utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do Lokalu od strony klatki schodowej (korytarza) i usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach do Lokali.
10. Wnoszenie odpadków i śmieci w workach foliowych, do pomieszczeń do tego przeznaczonych i włożenie do odpowiedniego kontenera. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek sprawca powinien miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać. W przypadku nieusunięcia zabrudzeń koszty przywrócenia do stanu pierwotnego ponosi Najemca.
11. Zapoznanie się poprzez Administratora budynku z zasadami gospodarki odpadami i ich przestrzeganie.
12. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, RTV) należy składać wyłącznie w wyznaczonym do tego przez Administratora miejscu i w terminach ustalonych do ich wywozu.
13. Udzielanie wzajemnej pomocy innym najemcom i niezakłócanie spokoju sąsiadom.
14. Przestrzeganie zasad ciszy nocnej. Przypominamy, że zgodnie z Art. 144 Kodeksu cywilnego, Użytkownik lokalu powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
15. Głośnie zachowanie w godzinach 22.00 - 6.00 jest działaniem zakłócającym ciszę nocną, co stanowi naruszenie Art. 51 § 1 Kodeksu Wykroczeń. Naruszenie tego przepisu stanowi podstawę do powiadomienia

Policji Państwowej i Straży Miejskiej i w rezultacie nałożeniem mandatu karnego w wysokości od 200 do 500 zł.

16. Najemca zobowiązany jest do stosowania się także do ustaleń, poleceń, uregulowań i zasad przedstawionych przez Administratora, innych niż zawarte w niniejszym Regulaminie.

#### §4

##### **Działania zabronione dla Najemcy:**

1. Dokonywanie w Lokalu jakichkolwiek zmian poprzez stawianie i rozbiorę ścian, ingerencja w jakiegokolwiek instalacje w tym w szczególności w instalację CO (np. wymiana grzejników na inne), w instalację wodno-kanalizacyjną, w instalacje elektryczne i teletechniczne w Lokalu oraz jakiegokolwiek urządzenia i instalacje części wspólnych.
2. Montowanie anten telewizyjnych, satelitarnych, internetowych i radiowych na powierzchniach elewacji budynku lub w taki sposób, że ich elementy wychodzą będą poza płaszczyznę elewacji.
3. Dokonywanie zabudowy balkonów, tarasów i ogródków\*.
4. Montowanie bez zgody Wynajmującego elementów powodujących ingerencję w estetykę elewacji obiektu - takich jak suszarki zewnętrzne, markizy, przysłony, osłony na balustradę balkonową, siatki ochronne dla kota, osłony na ogrodzenia ogródka\*, altanki ogrodowe – bez uprzedniego uzgodnienia z Administratorem.
5. Montowanie banerów reklamowych oraz innych nośników informacji na elewacji budynku w tym na balustradach balkonowych,
6. Zastanianie lub zabudowywanie kratak wentylacyjnych, usuwanie klap zwrotnych z kanałów wentylacyjnych, wykuwanie dodatkowych wejść do wentylacji oraz montaż i podłączanie wentylatorów do wentylacji bytowej a także wyciągów kuchennych do innych, niż dedykowane, kanałów wentylacyjnych.
7. Montowanie skraplaczy jednostek klimatyzacyjnych na elewacji budynku. Ze względu na hałaśliwość tych urządzeń oraz konieczność właściwego odprowadzania skroplin montaż tego typu urządzeń - bez uprzedniego uzgodnienia z Administratorem.
8. Wykorzystywanie jakichkolwiek kanałów wentylacyjnych lub szachtów instalacyjnych do prowadzenia własnego okablowania.
9. Montowanie kamer monitoringu.
10. Wchodzenie bez zgody Administratora na powierzchnie dachów budynków oraz do pomieszczeń technicznych (pompownie wody, węzły ciepłownicze, rozdzielnie elektryczne, wentylatorownie, itp.).
11. Zabronione jest palenie papierosów, tytoniu, strzeptywanie popiołu i wyrzucanie niedopałków przez okno, używanie otwartego ognia w kabinach dźwigowych, na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach Nieruchomości Wspólnej.
12. Niedopuszczalne jest używanie otwartego ognia oraz grillowanie na balkonach, tarasach i częściach Nieruchomości Wspólnej.
13. Trzepanie dywanów, chodników, na klatkach schodowych, w pralniach, balkonach, tarasach i z okien budynku. Trzepanie może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych\* w dni powszednie, w godzinach od 8.00 do 20.00.
14. Przechowywanie w Lokalach gazu w butlach oraz przechowywanie na Stanowiskach Postojowych\* przedmiotów gnijących i rozkładających się, materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, agresywnych środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach oraz resztek żywności lub produktów mogących stanowić pokarm dla gryzoni.
15. Składowanie mebli i innych materiałów na Nieruchomości Wspólnej, w szczególności na korytarzach, klatkach schodowych oraz montaż mebli na korytarzach i balkonach.
16. Stosowania się do zaleceń Wynajmującego, zarządcy lub administratora w zakresie zasad parkowania pojazdów na miejscach do tego przeznaczonych.
17. Nie wolno parkować samochodów i innych pojazdów poza miejscami do tego przeznaczonymi

18. Zabrania się wjazdu pojazdów na nawierzchnie chodników i dojść do klatek schodowych, poza pojazdami uprzywilejowanymi jak np. karetka pogotowia, wóz Straży Pożarnej, Policji.
19. Nie wolno zastawiać wjazdów i dróg pożarowych na Nieruchomości - w czasie akcji PSP może nastąpić zniszczenie pojazdu lub odholowanie go na parking zewnętrzny na koszt właściciela.
20. Urządzenia stanowiące wyposażenie placu zabaw\* przeznaczone są dla dzieci i należy użytkować je zgodnie z przeznaczeniem i z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
21. Zabronione jest kopanie ziemi dla dokonywania nasadzeń, wznoszenie substratu. Głębsza ingerencja może spowodować przebicie drenażu i zniszczenie hydroizolacji, co spowoduje przeciek i zalanie części podziemnej budynku.
22. Dokonywanie nasadzeń w ogródkach\* może odbyć się wyłącznie za zgodą Administratora.

## §5

### **Opieka nad zwierzętami**

1. Dopuszczalne jest, w ustaleniu z Administratorem, utrzymywanie do 2 sztuk zwierząt domowych – np. psów lub kotów.
2. Zwierzęta te, za które ponosi pełną odpowiedzialność Najemca, nie powinny stwarzać jakiegokolwiek zagrożenia dla innych użytkowników.
3. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych. Zwierzęta powinny być kontrolowane weterynaryjnie i szczepione dla uniknięcia naruszenia norm sanitarnych i bezpieczeństwa innych użytkowników budynku.
4. Niedozwolone jest wyprowadzanie psów na terenach zielonych przynależnych do nieruchomości.
5. Niedopuszczalne jest umożliwianie zwierzętom zaspokajania potrzeb fizjologicznych w miejscach do tego nieprzeznaczonych, zwłaszcza w miejscach zabaw dzieci, na terenach zielonych oraz innych częściach Nieruchomości Wspólnej.
6. W razie zanieczyszczenia miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku Najemców, nieczystości spowodowane przez zwierzęta winny być natychmiast sprzątnięte i wrzucone do kosza przeznaczonego na ten cel, a zabrudzenia w sposób trwały usunięte. W przypadku nieusunięcia nieczystości koszty przywrócenia do stanu pierwotnego ponosi Najemca.
7. Zabronione jest wypuszczanie zwierząt bez opieki, zwłaszcza wyprowadzanie psów bez smyczy i w zależności od sytuacji – kagańca.
8. Właściciel powinien mieć na uwadze możliwość zakłócającego spokój innym użytkownikom, głośnego zachowania psów. Prawo do interwencji w takiej sytuacji i cofnięcia zgody na utrzymywanie psa pozostaje w gestii Administratora.
9. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków oraz dopuszczanie do zakładania gniazd przez ptaki.

## §6

### **Koszty usunięcia szkód**

Pokrycie kosztów usunięcia szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania działań przez Najemcę, a niepokryte z polisy ubezpieczeniowej Najemcy lub ze środków Najemcy, dochodzone będą na drodze postępowania cywilnego.

## §7

### **Postępowanie w sytuacjach awaryjnych**

1. Najemca lokalu, dla bezpieczeństwa własnego i współużytkowników powinien zachować pełną rozwagę i ostrożność w swoim działaniu, dla uniknięcia zagrożeń, awarii, czy zdarzeń grożących utratą życia, zdrowia, majątku własnego i odpowiedzialności zarówno cywilnej jak i karnej.

2. Najemca powinien zapoznać się z Instrukcją Techniczną, załączoną do Umowy Najmu i innymi przepisami i dokumentami niezbędnymi do prawidłowej, bezpiecznej eksploatacji Lokalu i części wspólnych budynku i otoczenia. Niezbędna dokumentacja znajduje się do wglądu u Administratora budynku.

Dokumentem, którego znajomość niezbędna jest do podjęcia prawidłowych działań zwłaszcza w sytuacji zagrożenia pożarowego, jest w szczególności opracowana dla obiektu **Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego**, zawierająca m.in.:

- plan rozmieszczenia podręcznych środków gaśniczych,
- schemat dróg ewakuacyjnych punkt zboru osób ewakuowanych,
- procedurę ewakuacji.

Najemca powinien być również wyczulony na działania innych osób stwarzających zagrożenia, i aktywnie im przeciwdziałać (nieprzestrzeganie przepisów ppoż., zaproszenie ognia przez użytkowników obiektu, umyślne podpalenie, uszkodzanie instalacji sanitarnych lub centralnego ogrzewania, użytkowanie instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem, zamykanie drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie itp.).

Sytuacje takie powinny być bezzwłocznie zgłaszane Administratorowi obiektu oraz w zależności od charakteru zdarzenia:

Służby ratownicze pod numerami alarmowymi:

**Numer alarmowy wspólny - tel. 112**

**Policja Państwowa – tel. 997**

**Państwowa Straż Pożarna – tel. 998**

**Pogotowie Ratunkowe – tel. 999**

3. W sytuacjach awaryjnych Najemca zobowiązany jest do aktywnego udziału w ich zapobieganiu, minimalizacji zagrożeń i szkód i w zależności od predyspozycji takich, jak stan zdrowia, wiek, kwalifikacje (w tym medyczne i inne), do czynnego udziału w akcjach ratowniczych.
4. Sytuacje awaryjne związane mogą być z następującymi zdarzeniami:
- 4.1 pożarowo-niebezpiecznymi,
  - 4.2 o charakterze terrorystycznym,
  - 4.3 konstrukcyjno-budowlanymi,
  - 4.4. technicznymi:
    - 4.4.1 elektrycznymi,
    - 4.4.2 instalacji hydraulicznych,
    - 4.4.3 instalacji kanalizacyjnych,
    - 4.4.4 innych instalacji,
  - 4.5 medycznymi,
  - 4.6 chuligańsko-kryminalnymi,
  - 4.7 drogowo- komunikacyjnymi.

5. W razie stwierdzenia wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionego zestawienia, lub innego, stwarzającego bezpośrednie lub pośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa użytkowników i majątku, należy w trybie natychmiastowym powiadomić **zawsze Administratora obiektu**

oraz w zależności od charakteru zdarzenia:

**Służby ratownicze pod numerami alarmowymi:**

**Numer alarmowy wspólny - tel. 112**

**Policja Państwowa – tel. 997**

**Państwowa Straż Pożarna – tel. 998**

**Pogotowie Ratunkowe – tel. 999**

6. W wypadku wystąpienia awarii o charakterze pożarowym i technicznym, a zwłaszcza w obliczu **katastrofy budowlanej**, należy:

- 6.1 Zawiadomić, jednocześnie z innymi, wymienionymi poniżej, działaniami, stosowne służby podając:
- 6.1.1 adres obiektu,
  - 6.1.2 rodzaj zdarzenia,
  - 6.1.3 swoje dane kontaktowe,
  - 6.1.4 opisując skrótkowo podjęte działania.
- 6.2 Stwierdzić, czy nie występuje zagrożenie życia i zdrowia, zwłaszcza dzieci i osób starszych lub niepełnosprawnych i przystąpić do akcji ratowniczej.
- 6.3 Zastosować wszelkie podręczne środki ratunkowe – gaśnice, hydranty, koce gaśnicze i inne, stosownie do rodzaju zdarzenia.
- 6.4 Przystąpić, jeśli jest to możliwe do wstępnego usunięcia przyczyny awarii – zakręcenia zaworów, wyłączenia oświetlenia dla zahamowania destrukcyjnego działania wody, ognia, prądu elektrycznego (zwarcia instalacji).
- 6.5 Z pełną determinacją tłumić wszelkie objawy paniki.
- 6.6 Przejąć tymczasową inicjatywę i rozdzielić zadania, zachowując spokój i stanowczość.
- 6.7 Chronić życie i zdrowie użytkowników i osób postronnych.
- 6.8 Ewakuować osoby ze strefy zagrożenia.
- 6.9 Przystąpić do ewentualnych natychmiastowych działań ratowniczych medycznych – poprzez masaż serca, sztuczne oddychanie, tamowanie krwotoków itp.
- 6.10 Podjąć ochronę mienia i działania zabezpieczające.
- 6.11 Bezwzględnie stosować się do poleceń osób kierujących działaniami ratowniczymi i ewakuacją obiektu.
- 6.12 W miarę możliwości dokumentować fotograficznie, dla celów policyjnych i ubezpieczeniowych, stan spraw.

#### **ZASADA GENERALNA**

**Podczas uczestnictwa w prowadzeniu działań ratunkowych, zwłaszcza w obliczu katastrofy budowlanej i pożaru, należy bezwzględnie zachować pełną dyscyplinę i spokój oraz aktywnie uczestniczyć w akcji, wykonując polecenia osób profesjonalnie kierujących akcją, przyjmując za najwyższy priorytet ratowanie życia i zdrowia ludzkiego a w następnej kolejności – majątku.**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. - o własności lokali, Dz. U. 2019.737 tj.j. z dnia 2019.04.19 z późn. zm.,

2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane Dz.U.2019.1186 t.j. z dnia 2019.06.26 z późn. zm.,
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. – w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz. U. 1999, nr 74 poz. 836 z późn. zm.,
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie art. od 19 f do 19 j ustawy, Dz.U.2019.1182 t.j. z dnia 2019.06.26 z późn. zm.,
5. Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964 r. , Dz.U.2019.1145 t.j. z dnia 2019.06.19 z późn. zm.

## Załącznik A DO REGULAMINU

### Regulamin Parkingu

#### Budynków położonych w Katowicach przy ulicy Górniczego Dorobku nr .....

#### §1

Niniejszy regulamin reguluje zasady korzystania z parkingu („Parking”), należącym do Wynajmującego, przez Najemców Lokali oraz Współużytkowników.

#### §2

Parking może być przeznaczony jedynie na cele parkowania samochodu lub motocykla.

#### §3

Użytkownik pojazdu poprzez wjazd na teren Parkingu zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich zasad, warunków, nakazów i zakazów przedstawionych w niniejszym Regulaminie.

#### §4

Parking jest obiektem **NIESTRZEŻONYM**. Poprzez pozostawienie pojazdu na Parkingu, Użytkownik nie zawiera z Wynajmującym umowy przechowania pojazdu lub jakiegokolwiek innej umowy, która zobowiązywałaby Wynajmującego do ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu powstałe na terenie Parkingu z winy Użytkowników, osób trzecich bądź działania siły wyższej, jak również ponoszenia odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w pojeździe lub stanowiące jego wyposażenie.

#### §5

Pojazdy wolno pozostawiać tylko na wyznaczonych stanowiskach postojowych. Jeżeli Użytkownik poprzez niewłaściwe zaparkowanie pojazdu utrudni lub zablokuje ruch na terenie Parkingu w sposób zagrażający bezpieczeństwu ruchu, bądź też bezpieczeństwu Użytkowników lub innych osób, bądź też zaparkuje pojazd poza oznaczonymi stanowiskami postojowymi, Wynajmujący będzie uprawniony do odholowania takiego pojazdu – na koszt Użytkownika / właściciela pojazdu. W celu zabezpieczenia zapłaty kosztów holowania, o których mowa powyżej Użytkownik wyraża zgodę na zatrzymanie pojazdu do czasu uiszczenia tychże kosztów.

#### §6

Użytkownicy zobowiązani są do stosowania się do przepisów ruchu drogowego zawartych w ustawie z dnia 20.06.1997 r. Prawo o ruchu drogowym, w tym do stosowania się do wszelkich znaków drogowych, oznakowania poziomego i pionowego zastosowanego na Parkingu oraz zastosowanych zasad organizacji ruchu.

Niezależnie od powyższego Użytkownicy zobowiązani są do stosowania się do poleceń pracowników, zatrudnionych przez Wynajmującego. Na całym terenie Parkingu oraz na Drogach Wewnętrznych obowiązuje ograniczenie prędkości do **10 km/h**. Niezależnie od powyższego szybkość poruszania się po Parkingu powinna być dostosowana do warunków panujących na Parkingu.



§7

**Dozwolony** jest wjazd na teren Parkingu pojazdów wyposażonych w instalację gazową **LPG**.

§8

1. Na terenie Parkingu obowiązuje zakaz parkowania pojazdów o masie całkowitej powyżej 3,5 tony.
2. Zaparkowane samochody i inne pojazdy mechaniczne powinny posiadać aktualne ubezpieczenie OC .

§9

Użytkownicy ponoszą pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim na terenie Parkingu. Niezależnie od powyższego Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za zawinione zanieczyszczenie Parkingu. W przypadku dojścia na terenie Parkingu do zdarzenia, które rodziłoby jakąkolwiek odpowiedzialność Użytkownika, o której mowa powyżej, Użytkownik zobowiązany będzie – przed opuszczeniem Parkingu – do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego lub Administratora lub zatrudnionych przez niego pracowników i złożenia w formie pisemnej stosownego oświadczenia.

§10

Użytkownicy zobowiązani są do zabezpieczenia pojazdów pozostawionych na Parkingu przed dostaniem się do ich wnętrza osób trzecich oraz stosowania posiadanych systemów zabezpieczeń.

§11

Na terenie Parkingu i Dróg Wewnętrznych zabronione jest:

1. palenie tytoniu,
2. picie alkoholu,
3. magazynowanie opon, paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie,
4. magazynowanie mebli, opakowań, materiałów budowlanych i innych,
5. tankowanie pojazdów,
6. pozostawianie pojazdów z uruchomionym silnikiem,
7. parkowanie pojazdów niesprawnych technicznie,
8. naprawianie, wymiana płynów chłodzących, hamulcowych, paliwa lub oleju,
9. mycie i odkurzanie pojazdów (poza strefami do tego przeznaczonymi),
10. prowadzenie pojazdu bez włączonych świateł mijania,
11. pozostawiania w pojeździe zwierząt bez opieki,
12. prowadzenie na terenie Parkingu jakichkolwiek akcji promocyjnych lub reklamowych bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego.

W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem szkód w budynku lub na obszarze powierzchni wspólnych każdy użytkownik jest zobowiązany do bezzwłocznego udostępnienia zajmowanego miejsca postojowego w celu usunięcia awarii.

§12

Wszelkie uszkodzenia pojazdów podczas manewrowania należy natychmiast zgłaszać Administratorowi oraz Policji.

§13

W kwestiach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu drogowego.

Administrator

.....

## **INSTRUKCJA TECHNICZNA**

### **BUDYNEK MIESZKALNY**

#### **(dla lokali mieszkalnych)**

#### **1. Wstęp.**

Celem niniejszej Instrukcji Technicznej jest zapoznanie Najemcy lokalu mieszkalnego z zasadami utrzymania Nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz zasadami bezpiecznej eksploatacji i konserwacji obiektu. Przed przystąpieniem do użytkowania należy zapoznać się z treścią niniejszej instrukcji oraz materiałami w niej przywołanymi.

Najemca lokalu zobowiązany jest do właściwego użytkowania obiektu jako całości oraz korzystania z mieszkania wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi, zgodnie z przeznaczeniem utrzymując go w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- oszczędności energii.

*Budynki mieszkalne jak również urządzenia z nimi związane powinny być użytkowane zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz. U. 1999, nr 74 poz. 836 z późn. zm.*

#### **2. Konstrukcja**

Budynek jeśli jest nowo-wybudowany, przez pewien czas mogą zachodzić naturalne procesy związane z jego osiadaniem, może to powodować powstawanie rys i pęknięć tynków. Usterki tego typu po zgłoszeniu do Administratora, będą usuwane przez Wynajmującego na odrębnych zasadach.

##### **Uwagi ogólne**

**Poniższa Instrukcja użytkowania budynków nie wyczerpuje i nie zastępuje instrukcji producentów elementów składających się na wyposażenie budynku, z których należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem oraz przepisami BHP.**

**Przypominamy, że Najemca korzysta z praw i obowiązków wynikających z zawarcia Umowy Najmu lokalu mieszkalnego.**

**Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac budowlano- montażowych w lokalach i na terenie nieruchomości wspólnych.**

### **3. Ściany wewnętrzne**

Wykończenie ścian wewnętrznych i stropów stanowią tynki gipsowe, warstwa gruntująca i farba.

W celu osiągnięcia korzystnych parametrów izolacyjności akustycznej poszczególne ściany oddzielone są od sufitu i konstrukcji budynku za pomocą pianki uszczelniającej. W związku z tym podczas eksploatacji może nastąpić ich oddylatowanie, co nie stanowi wady.

Zakurzone powłoki ścienne można oczyścić na sucho i delikatnie myć wilgotnymi szmatkami. Nie należy dopuszczać do zawilgoceń ścian, gdyż może ono spowodować złuszczenie tynku i zmianę koloru ściany.

W celu należytej eksploatacji budynku również elementy wykończeniowe części wspólnych należy użytkować i eksploatować zgodnie z zaleceniami Administratora budynku.

### **4. Podłoża pod posadzki oraz podłogi**

W lokalach mieszkalnych zostały wykonane podłoża pod posadzki ze szlichty cementowej.

W izolacji ze styropianu, która znajduje się pod szlichtą cementową, rozprowadzone są instalacje: wodna, centralnego ogrzewania oraz teletechniczna.

### **5. Posadzki oraz podłogi**

Posadzki w kuchniach lub aneksach kuchennych oraz łazienkach wykonane są z płytek ceramicznych.

Podłogi w pozostałych pomieszczeniach wykonane są z paneli podłogowych z listwami przypodłogowymi.

### **6. Balkony.**

W celu zapewnienia należytej eksploatacji należy przestrzegać następujących zasad i uwag:

- Systematycznego utrzymywania w czystości i drożności wymagają wpusty kanalizacji deszczowej - powinny być drożne wolne od zbrudzeń takich jak liście, błoto itp. a w okresie zimowym systematycznego oczyszczania ze śniegu i lodu (w celu uniknięcia przecieków lub zawilgocenia pomieszczeń przylegających).
- Posadzki balkonowe należy utrzymywać w należytej czystości, co zapobiegnie nadmiernemu zużyciu (ścieraniu). Przed myciem należy zamieść powierzchnię. Zmywać za pomocą miękkiej ściereki lub mopa.
- Do zmywania używać środków ogólnodostępnych do konserwacji podłóg, dozując je w/g zamieszczonej na opakowaniu instrukcji.
- W czystości powinny być także utrzymywane wszelkiego rodzaju obróbki blacharskie. Wewnętrzne wykonane zostały z PCV, natomiast zewnętrzne - z blachy.
- Nie usunięte zbrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji. Zabrania się używania do mycia cokołów i progów środków o odczynie (ph) kwaśnym, np. octu, rozwodnionych kwasów i środków żrących. Przy myciu tych powierzchni należy zachować szczególną ostrożność ponieważ elementy te są wrażliwe na zarysowania i wgniecenia.
- Należy pamiętać, aby balkony w okresie zimowym były odśnieżane.
- Pochwyty balustrad balkonów wykonano ze stali. W związku z charakterem materiału, dla zachowania trwałości pochwyty, Najemca lokalu musi dokonywać bieżącej ich konserwacji oraz oczyszczenia z zacieków, nalotów i kurzu w celu zapewnienia należytego wyglądu. Nie należy skrobać, szlifować oraz stosować jakichkolwiek środków ściernych i aktywnych chemicznie. Użycie tych środków może spowodować nieodwracalne uszkodzenia w fakturze stali.
- Zabrania się stawiania na progach zewnętrznych oraz wystawiania na nim przedmiotów.
- Zabrania się wprowadzenia elementów wpływających na architekturę elewacji budynku.

- Zabronione jest zabudowywanie balkonów montowanie zadaszeń, markiz, wprowadzanie dodatkowych podziałów w postaci parawanów, krat, żaluzji, montowania krat w oknach i na balkonach. Koszty usunięcia usterek wynikające z uszkodzeń mechanicznych w trakcie eksploatacji obciążają Najemcę lokalu.

## **7. Stolarka okienna PVC w lokalach mieszkalnych**

W budynku w lokalach mieszkalnych zastosowano okna wyposażone w system nawiewników.

W oknach otwieranych, obrót klamki o 90° powoduje otwarcie okna, a w przypadku okien z podwójną funkcją otwierania np. uchylno-rozwieralnych druga funkcja "uchyltu" jest realizowana poprzez obrót klamki (przy zamkniętym oknie) o 180°.

Aby okna i drzwi balkonowe funkcjonowały bez zastrzeżeń, konieczne jest przestrzeganie następujących zasad i uwag:

- Regularnie czyścić i pielęgnować stolarkę okienną zawsze przed okresem zimowym i letnim.
- Należy przestrzegać regularnego przewietrzania pomieszczeń, ponieważ wysoka wilgotność powoduje zjawisko kondensacji pary wodnej na oknach, co ma niekorzystny i niszczący wpływ na okna.
- Niedopuszczalne jest stosowanie środków myjących zawierających rozpuszczalniki lub substancje ściernie czy też agresywne związki chemiczne naruszające powierzchnię (np. zawierające aceton).
- Do czyszczenia i pielęgnacji okuć, należy stosować tylko takie środki, które w żaden sposób nie wpływają na powłoki antykorozyjne okuć.
- Zabiegi o których mowa powyżej, najlepiej wykonywać co najmniej dwa razy w roku, przed i po okresie zimowym.
- Nie należy zapychać, zaklejać ani w inny podobny sposób ograniczać przepływu powietrza nawiewników okiennych – spowoduje to niewłaściwe działanie instalacji wentylacyjnej. Z uwagi na duży asortyment produktów przed przystąpieniem do użytkowania (czyszczenia) należy zapoznać się z sposobem funkcjonowania nawiewnika.
- Samodzielny montaż dodatkowych elementów na oknach i drzwiach (zamki, blokady, łańcuchy, rolety, folie) jest niedopuszczalny.
- Należy zwrócić uwagę na staranne dociśnięcie skrzydła przed przekręceniem klamki w celu właściwego domknięcia skrzydła. Niestaranne zamykanie lub np. pozostawienie przeszkody (dywanika, przewodu elektrycznego) pod drzwiami balkonowymi może powodować trwałe zwichrowanie skrzydła. Przekręcanie klamki „na siłę” w pozycji okna uchylonego grozi wypadnięciem skrzydła. Z uwagi na duże rozmiary i ciężar zaleca się niepozostawianie drzwi balkonowych na dłuższy okres w pozycji otwartej.
- Z uszczelek należy usuwać wszelkie stałe zabrudzenia oraz naniesiony przez wiatr piasek, gdyż czynniki te mogą po pewnym czasie doprowadzić do trwałego odkształcenia uszczelek.
- **Regulacja stolarki okiennej prowadzenie serwisu gwarancyjnego będzie wykonywane wyłącznie przez specjalistyczny serwis.** Ingerencja niewykwalifikowanych osób może spowodować utratę gwarancji, jeżeli w jej wyniku nastąpi uszkodzenie mechaniczne okna PCV.
- **Dla uniknięcia zawilgocenia lokali, optymalnym sposobem postępowania jest ich wietrzenie:**
  - **rano** – wietrzenie gruntowne 5-10 min. przez szerokie otwarcie okien,
  - **w ciągu dnia** – wietrzenie 2-3 krotne przez uchylenie okien,
  - **wieczorem** – przed snem ok. 15 min. przez uchylenie okien.

Wietrzenia należy dokonywać przy wyłączonym ogrzewaniu (grzejniki należy wyłączyć na minimum 10 min. przed rozpoczęciem wietrzenia).

## **8. Ślusarka aluminiowa (stalowa) – drzwi do klatek**

### **a) Okucia**

W celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania okuć, zalecane jest wykonywanie następujących czynności:

- Nie zostawiać zablokowanych drzwi w pozycji otwarte na długi okres czasu. Może to spowodować wycieki oleju z puszki samozamykacza.
- Niedopuszczalne jest blokowanie otwartych drzwi przy użyciu kawałka drewna lub innych przedmiotów. Może to spowodować uszkodzenia profili a także uszczelek, ponadto działanie takie narusza funkcję pożarową drzwi.

### **b) Szyby**

Szyby czyścić dostępnymi w handlu preparatami do mycia szkła. Nie dopuszcza się czyszczenia szyb za pomocą ostrych narzędzi mogących spowodować zarysowanie.

Okien i drzwi z aluminium nie wolno wystawiać na działanie kwasów, ługów, soli kuchennej i innych środków agresywnych.

## **9. Drzwi wejściowe do mieszkań**

Lokale mieszkalne wyposażone są w drzwi antywłamaniowe.

W celu zapewnienia należytej eksploatacji należy przestrzegać następujących zasad i uwag:

- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.
- Elementy drewniane drzwi należy konserwować stosownymi preparatami. Do czyszczenia stosować miękkie materiały. Nie używać do likwidacji zabrudzeń drapiących materiałów (powodują rysowanie powłoki lakierniczej).
- Nie stosować środków o bardzo mocnym działaniu agresywnym np. typu „Aceton” – powodują uszkodzenia powłoki lakierniczej.
- Obchodzić się delikatnie z okładzinami i listwami, kontakt z ostrymi narzędziami powoduje zarysowania powłoki lakierniczej.
- Kontrolować przyleganie i czystość uszczelek.
- Drzwi są w pełni zaryglowane jedynie wtedy, gdy wszystkie rygle są maksymalnie wsunięte w otwory ryglowe.

**Należy pamiętać, że bezpowrotna utrata gwarancji a więc koszty napraw ponoszone przez Najemcę, następuje po:**

- usiłowaniu dokonywania napraw we własnym zakresie lub przez serwis nie posiadający autoryzacji producenta,
- dokonaniu samodzielnych przeróbek, nawiercania konstrukcji lub ościeżnicy itp.

## **10. Nawiewniki**

Nawiewniki są to urządzenia umożliwiające dopływ świeżego powietrza do pomieszczeń umieszczone na ramach okien lub w ścianach. Nawiewniki działają bezobsługowo i nie wymagają zasilania.

**UWAGA:**

- długotrwałe przymknięcie nawiewnika może spowodować brak odpowiedniej wymiany powietrza w pomieszczeniach.
- Nie wolno używać żadnych środków żrących, płynów do czyszczenia oraz proszków. Wszystkie te substancje mogą zniszczyć plastikową obudowę oraz czujnik.

- Podczas mycia okien nawiewnik powinien być zabezpieczony przed ewentualnym zamoczeniem.
- Nie wolno nawiewników zapychać, zaklejać ani w inny podobny sposób ograniczać przepływu powietrza – spowoduje to niewłaściwe działanie instalacji wentylacyjnej.

## **11. Instalacje sanitarne**

Czynności obsługowe przy instalacjach wodnych, grzewczych oraz wentylacji powinny wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe wskazane przez Administratora.

**Jakakolwiek ingerencja w elementy budynku, a w szczególności mieszkań, części wspólnych, urządzeń i instalacji, infrastruktury technicznej oraz części zewnętrznych może być wykonywana wyłącznie przez firmę lub osobę wskazaną przez Administratora obiektu.**

### **11.1. Instalacja wody zimnej, ciepłej wraz z cyrkulacją oraz kanalizacji sanitarnej.**

Instalacje lokalowe, prowadzone są w warstwach posadzkowych w rurze osłonowej stanowiącej jednocześnie izolację termiczną. Pionowe odcinki instalacji w lokalu do poszczególnych urządzeń prowadzone są podtynkowo po powierzchni ścian.

Każdy lokal jest podłączony oddzielnie do pionów wody zimnej, ciepłej i wyposażony jest w licznik zużycia wody. Każdy lokal wyposażony jest w zawory odcinające kulowe (lokalowe), które znajdują się w szachcie instalacyjnym na piętrze danej klatki. Podłączenia lokali z wodomierzami i zaworami znajdują się w szachcie instalacyjnym, na klatce schodowej w korytarzu (woda zimna i ciepła).

Jakiegokolwiek samodzielne przeróbki instalacji będą traktowane jako dewastacja, co będzie się wiązało z obciążeniem Najemcy kosztami naprawy, oraz konsekwencjami prawnymi wynikającymi z utraty rękojmi i gwarancji w tym wypłatą stosownych odszkodowań na rzecz Wynajmującego lub osób trzecich.

### **11.2. Instalacja odprowadzenia ścieków**

- Zabrania się wrzucania/wlewania do instalacji kanalizacji śmieci, rzeczy lub płynów, które mogłyby spowodować zatkanie lub uszkodzenie mechaniczne instalacji (np. ręczniki papierowe, pieluchy jednorazowe, podpaski, gruz, kleje, farby oraz innych substancji wymagających neutralizacji przed wprowadzeniem ich do kanalizacji. Przypominamy, że usunięcie zatorów jest usługą odpłatną.
- W przypadku wystąpienia przecieków lub spiętrzeń nieczystości, mogących świadczyć o niedrożności instalacji należy bezzwłocznie powiadomić Administratora budynku.
- Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji w lokalu jest niedopuszczalne.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- Likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym Najemcę lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się, w zakresie niewymagającym udziału hydraulika.
- Dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obciążającym Najemcę, np. uszczelki przy syfonach przez hydraulika wskazanego przez Administratora.
- Informować Administratora budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

**W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację.**

### **11.3 Instalacja centralnego ogrzewania**

- Instalację lokalową wykonano z rur prowadzonych pod posadzką łączonych systemowo w układzie trójnikowym, w osłonie izolacyjnej.
- W przypadku konieczności odcięcia instalacji przynależnej do każdego lokalu, w szachcie instalacyjnym na każdym piętrze zamontowano zawór lokalowy.
- Dla umożliwienia prawidłowego rozliczenia ciepła przez poszczególne lokale, zamontowano w szachcie instalacyjnym na klatce schodowej liczniki/podzielniki ciepła.

W celu należytej eksploatacji instalacji należy przestrzegać następujących zasad i uwag:

- Zabrania się spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania – brak wody może spowodować niepoprawną pracę instalacji.
- Zamknięcie zaworów odcinających w szafce ciepłomierza jest dopuszczane tylko w przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji. O fakcie zamknięcia zaworów należy natychmiast powiadomić administrację budynku w celu podjęcia działań dla usunięcia awarii.
- Demontaż grzejników jest niedopuszczalny.
- Nie wolno wymieniać grzejników na inne oraz zmieniać nastaw wstępnych na zaworach grzejnikowych.
- wszystkie głowice termostaticzne przy grzejnikach posiadają blokadę temperatury, która wynosi 16 stopni Celsjusza. Nawet przy zamkniętym zaworze termostaticznym grzejniki będą ogrzewały pomieszczenie do 16 stopni Celsjusza.
- Niedopuszczalne jest zabudowywanie lub malowanie grzejników.

#### **11.4 Wentylacja grawitacyjna**

- Pomieszczenia wyposażone są w wyciągowe kratki wentylacyjne. Instalacja pracuje w trybie ciągłym, przy czym nie istnieje możliwość zwiększenia lub zmniejszenia strumienia usuwanego powietrza. W czasie korzystania z okapu kuchennego należy zapewnić dopływ świeżego powietrza przez maksymalne rozszczelnienie lub uchYLENIE okna w pomieszczeniu.
- Warunkiem koniecznym dla prawidłowego działania instalacji wentylacji grawitacyjnej jest zapewnienie dopływu świeżego powietrza do pomieszczeń (drożne nawiewniki w stolarce okiennej).
- Demontaż kratki w mieszkaniach, jak i podłączanie w ich miejsce innych urządzeń wyciągowych jest zabronione. Tym bardziej nie wolno zakrywać kratki wentylacji grawitacyjnej znajdujących się w ściankach kuchni, łazienki, WC i innych pomieszczeń (np. garderoba) oraz nawietrzaków w stolarce okiennej.
- Jakakolwiek ingerencja w istniejącą już instalację jest zabroniona, gdyż może ona spowodować zaburzenia w działaniu instalacji w budynku.

### **12. Instalacje elektryczne i teletechniczne**

#### **12.1 Tablice piętrowe**

Pomiar energii elektrycznej i zabezpieczenia przedlicznikowe dla każdego z mieszkań są zaplombowane przez dostawcę energii i umieszczone w tablicach zlokalizowanych w szachtach elektrycznych na poszczególnych piętrach budynku. Tablice elektryczne są zamykane.

**Nie wolno ingerować w elementy instalacji elektrycznej.**

#### **12.2 Tablice mieszkaniowe**

- W każdym mieszkaniu znajduje się tablica mieszkaniowa TM w wykonaniu podtynkowym, zasilona z tablicy piętrowej przewodem. W tablicy zainstalowano wyłączniki różnicowoprądowe oraz zabezpieczenia nadmiarowoprądowe. Opisy poszczególnych obwodów elektrycznych umieszczono nad/pod zabezpieczeniami.
- Jakiegokolwiek czynności naprawcze można powierzyć wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia, wskazanym przez Administratora.

### **12.3 Instalacja dzwonekowa**

Instalacja dzwonekowa do mieszkań wykonana jest na napięciu 230V. Przycisk dzwonekowy zamocowano w portalu przy drzwiach wejściowych.

### **12.4 Instalacja kontroli dostępu/domofonowa**

Lokale mieszkalne wyposażono w domofon, stanowiący element kontroli dostępu na teren osiedla/klatki, pozwalający jednocześnie na kontakt z kasetą zewnętrzną, znajdującą się na wejściu na teren osiedla/klatki. Samowolny demontaż domofonu może spowodować uszkodzenie urządzenia lub instalacji - spowoduje utratę gwarancji i obciążenie Najemcę kosztami naprawy lub w przypadku zniszczenia - odkupienia urządzenia.

#### **12.4.1 Szczegółowa instrukcja obsługi domofonu oraz systemu kontroli dostępu** znajduje się u Administratora budynku i należy się z nią zapoznać.

### **13. Klatki schodowe i korytarze**

Klatki schodowe stanowią drogi ewakuacyjne dla szybkiego opuszczenia budynku. We wszystkich korytarzach i klatkach schodowych zastosowano część lamp z inwertorami (tzw. lampy oświetlenia awaryjnego), które zapewniają oświetlenie nawet po wyłączeniu energii elektrycznej.

### **14. Tereny zewnętrzne**

- W celu należytej eksploatacji budynku elementy takie jak: drogi, chodniki i place zabaw\*, należy użytkować zgodnie z odpowiednimi instrukcjami.

### **15. Aranżacja i wyposażenie lokali mieszkalnych**

Niedopuszczalnym jest ingerowanie w jakiegokolwiek instalacje (w tym sanitarne, elektryczne i wentylacyjne) a także w konstrukcje budynku, izolacje cieplne, przeciwwodne i akustyczne – pod rygorem rozwiązania Umowy Najmu i obciążenia kosztami związanymi z utratą rękojmi z tytułu wad fizycznych rzeczy.

Ponadto:

- Nie wolno przemalowywać balkonów, balustrad balkonowych i obróbek blacharskich na inny kolor oraz dokonywać jakichkolwiek zmian w stolارce okiennej i drzwiowej.

### **16. Ogólnodostępne tereny zielone**

W terenie zielonym ogólnodostępnym dozwolone jest poruszanie się tylko po wyznaczonych ciągach pieszych. Z terenów zielonych ogólnodostępnych wyposażonych w elementy małej architektury, należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem.

Zabrania się ingerowania w sposób urządzenia architektury zieleni terenów ogólnodostępnych poprzez zmianę nasadzeń, zmianę elementów małej architektury (zewnętrznych opraw oświetleniowych, ławek, śmietników, stojaków na rowery).



**Zabrania się nasadzeń roślinności bez pisemnej zgody Wynajmującego.**

## **17. Informacje dodatkowe**

### **INSTALACJE**

#### **1. Instalacja wentylacji**

Lokale wyposażone są w wentylację mechaniczno-grawitacyjną.

#### **2. Instalacje wodne**

Woda dostarczana jest do budynku z sieci miejskiej. Lokal posiada rozprowadzoną z wykonanymi podejściami, instalację wody zimnej i ciepłej.

#### **3. Instalacja elektryczna**

Lokale wyposażone są w kompletną instalację elektryczną wraz z gniazdami, wyłącznikami i źródłami światła.

#### **4. Instalacja domofonowa**

Obiekt posiada kompletną instalację domofonową.

#### **5. Instalacja oświetlenia awaryjnego**

Oświetlenie ewakuacyjne znajduje się na drogach ewakuacyjnych nieoświetlonych światłem dziennym.

#### **6. Instalacja oddymiająca**

Zapewniono grawitacyjne oddymianie klatek schodowych.

#### **7. Instalacja telefoniczna i teletechniczna**

Budynek wyposażony jest w instalację teletechniczną.

#### **8. Instalacja ciepła**

Budynek wyposażony jest w instalację ciepłą. Źródłem ciepła dla budynku jest węzeł ciepły.

## **18. Uwagi końcowe**

- Dokumentacja powykonawcza znajduje się u Administratora budynku.
- Niestosowanie się do niniejszej Instrukcji, zawartych w niej zaleceń oraz instrukcji w niej przywołanych może skutkować rozwiązaniem Umowy Najmu.
- Usterki, które mogą nastąpić w okresie gwarancji, należy niezwłocznie po ich zauważeniu zgłaszać Administratorowi budynku. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian instalacji w lokalu jest niedopuszczalne.
- W przypadku bezpodstawnego wezwania serwisu do naprawy gwarancyjnej, powstałe koszty ponosi Najemca.
- W trakcie użytkowania, eksploatacji i konserwacji budynków należy stosować się ponadto do zasad zawartych w aktach:
  - a) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
  - b) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
    - Mając na uwadze względy bezpieczeństwa, zwraca się szczególną na to aby nie dopuszczać do zalegania śniegu oraz lodu na podokiennikach, balustradach i gzymsach. Spadający z wysokości śnieg lub lód stanowi realne zagrożenie dla osób przebywających w pobliżu budynku. Za usuwanie śniegu lub lodu z

w/w elementów w części przynależnej do mieszkania jest odpowiedzialny użytkownik, za usunięcie śniegu lub lodu z w/w elementów w częściach wspólnych odpowiedzialny jest Administrator obiektu.

Rękojmia i gwarancja nie obejmuje:

- czynności, które winien wykonać użytkownik we własnym zakresie i na własny koszt,
- mechanicznych uszkodzeń obiektu (instalacji, urządzeń oraz innego wyposażenia) i wywołanych tym wad,
- wad wynikłych z niewłaściwej obsługi i eksploatacji,
- uszkodzeń powstałych w wyniku samowolnych, niewłaściwych napraw, przeróbek lub zmian.

#### **19. Sprawy porządkowe związane z zasiedlaniem**

Lokale przekazywane są Najemcom w stanie określonym w Załączniku 4 do Umowy Najmu. W okresie związanym z zasiedlaniem prosimy o zwrócenie uwagi na zatrudnianie wyłącznie sprawdzonych firm przeprowadzkowych, spisanie danych personalnych z dokumentów i przekazanie do Administratora osób upoważnionych do przebywania w lokalu. Pozwoli to na ograniczenie kradzieży i dewastacji obiektu. Odpady i opakowania należy wyrzucać wyłącznie do specjalnych pojemników (nie przez okno lub do instalacji kanalizacyjnej).

1. W trakcie transportu mebli i materiałów prosimy zwrócić uwagę na ściany klatki schodowej, balustrady, windy i inne elementy wyposażenia. Najemca lokalu:
  - ponosi odpowiedzialność za prowadzenie robót zasiedleniowych zgodnie z niniejszą instrukcją oraz zgodnie z normami i zasadami wiedzy budowlanej oraz bhp i p.poż.,
  - podejmuje wszystkie czynności w związku z przeprowadzką.
  - jest adresatem wszystkich ewentualnych uwag Administratora i pozostałych Najemców lokali.
2. Zabrania się:
  - a) naruszania elementów konstrukcyjnych budynku;
  - b) samowolnego umieszczania i montowania reklam, tablic, krat, żaluzji, rolet, anten oraz wszelkich innych urządzeń i elementów powodujących naruszenie elewacji zewnętrznej i wewnętrznej (części wspólnych budynku, do której zalicza się również balkony).
3. Na Najemcy spoczywa obowiązek zapewnienia sprzątnięcia wszelkich pozostałości po pracach przeprowadzkowych a dotyczących klatek schodowych, dróg transportu materiałów itp. bezpośrednio po ich zabrudzeniu.
4. W razie wystąpienia szkody, Najemca zobowiązany jest uczestniczyć w sporządzeniu protokołu z oględzin, które przeprowadza ubezpieczyciel.

#### **Zwracamy uwagę na najczęściej spotykane problemy Administratorów z ekipami zewnętrznymi - firmami przeprowadzkowymi:**

- śmieci, niedopałki papierosów wyrzucane są przez okno lub na klatkę schodową – istnieje groźba zaprószenia ognia.
- śmieci wrzucane do kanalizacji powodują jej zatykanie.
- włamywanie się do tablic piętrowych i podłączanie się pod licznik, powodujące dewastację wyposażenia.
- w trakcie transportu mebli i materiałów brudzone i rysowane są ściany klatki schodowej i balustrady.
- najczęściej uszkodzenia klatek schodowych powodowane są przez wnoszenie długich profili stalowych i listew. W czasie wnoszenia ostre końcówki tych profili powinny być osłonięte.

Usterki tego typu nie podlegają gwarancji, a ewentualne naprawy wykonywane są na koszt i ryzyko Najemcy.

**Niniejszą instrukcję należy przechowywać przez cały okres użytkowania obiektu budowlanego**

PROJEKT

### **OPŁATY EKSPLOATACYJNE**

Opłaty Eksploatacyjne obejmują wszelkie koszty związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem Nieruchomości Wspólnych, jej wszelkich urządzeń i instalacji, a także napraw i konserwacji oraz sprzątania Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności:

- a) koszty zużycia energii elektrycznej tj. oświetlenie zewnętrzne dróg, chodników oraz parkingów zewnętrznych, oświetlenie korytarzy, klatek schodowych,
- b) koszty energii cieplnej, wody,
- c) koszty zakupu, naprawy i wymiany oświetlenia, oznakowania, koszty przeglądów ogólnobudowlanych wymaganych przepisami prawa i przeglądów gwarancyjnych, serwis kotłowni, przeglądy instalacji przeciwpożarowych, uzdatnianie wody, separatory, pozostałe koszty przeglądów i utrzymania technicznego,
- d) koszty materiałów eksploatacyjnych dotyczących konserwacji tych instalacji,
- e) koszty odśnieżania (m.in. ciągów komunikacyjnych, parkingów zewnętrznych, dróg dojazdowych do parkingów),
- f) koszty sprzątania ciągów komunikacyjnych Nieruchomości (chodniki, place, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe do parkingów, parking zewnętrzny\*), utrzymania zieleni, czyszczenia kanalizacji i elewacji,
- g) koszty sprzątania klatek schodowych, korytarzy, parkingów wewnętrznych, mycia okien w Nieruchomości Wspólnej, deratyzacji,
- h) koszty corocznego przeglądu technicznego Lokalu,
- i) koszty usuwania awarii w częściach wspólnych, w tym zagrażających życiu lub bezpieczeństwu Najemcy lub wpływających na trwałe zniszczenie elementów wbudowanych lub elementów wyposażenia,
- j) koszty prowadzenia wszelkich robót i instalacji wszelkich urządzeń niezbędnych do dostosowania Nieruchomości w tym Budynku do obowiązujących przepisów prawa lub decyzji administracyjnych,
- k) koszty ochrony Nieruchomości<sup>\*</sup>,
- l) koszty zarządu nieruchomością wspólną i ryczałt na remonty.

\* o ile występuje na nieruchomości

**ZAŁĄCZNIK 8**

**PEŁNOMOCNICTWO**

Katowice, dnia ..... 2021 r.

Ja, ....., legitymujący/a się dowodem osobistym o numerze ....., posiadający/a numer PESEL: .....,

Ja, ....., legitymujący/a się dowodem osobistym o numerze ....., posiadający/a numer PESEL: .....,

na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U.2019.681 t.j. z dnia 2019.04.11 ) oraz na podstawie art. 105 ust. 4a i 4a<sup>1</sup> ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U.2018.2187 t.j. z dnia 2018.11.23 ) w zw. z art. 13 ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, niniejszym udzielam:

**PFR Nieruchomości Spółka Akcyjna**, z siedzibą w Warszawie (00-032 Warszawa), przy ul. Przeskok 2, NIP: 7010412096; REGON: 14706932500000, wpisanej do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000494251 („**Spółka**”), świadczącej na rzecz Wynajmującego usługi, w tym oceny zdolności czynszowej Najemcy.

**pełnomocnictwa**

- do złożenia w moim imieniu, za pośrednictwem Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. z siedzibą w Warszawie („BIG InfoMonitor S.A.”), w Biurze Informacji Kredytowej S.A. oraz Związku Banków Polskich bezterminowego upoważnienia do udostępnienia danych gospodarczych przetwarzanych przez te instytucje, w zakresie niezbędnym do dokonania oceny wiarygodności płatniczej i oceny ryzyka kredytowego, celem ujawnienia ich Pełnomocnikowi przez BIG InfoMonitor S.A.;
- do pozyskiwania z BIG InfoMonitor S.A. dotyczących mnie informacji gospodarczych;
- do przekazywania BIG InfoMonitor S.A. informacji gospodarczych o wywiązywaniu się przeze mnie z zobowiązań;

na zasadach i w trybie określonym w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.

Niniejsze pełnomocnictwo nie upoważnia do udzielania dalszych pełnomocnictw i zostaje udzielone na okres obowiązywania umowy najmu zawartej między mną a Wynajmującym.

imię, nazwisko

data , czytelny podpis

## ZAŁĄCZNIK 9

### Obowiązek informacyjny

#### Administrator danych

Administratorem danych, czyli podmiotem decydującym o tym, w jakim celu oraz w jaki sposób będą przetwarzane Państwa dane jest MDR Katowice sp. z o. o. („Wynajmujący”) z siedzibą przy ul. Przeskok 2 w Warszawie (00-032), która jest właścicielem nieruchomości. Jednakże obsługą najemców w imieniu Wynajmującego zajmuje się na podstawie stosownej umowy, w tym umowy powierzenia przetwarzania danych, PFR Nieruchomości S.A. oraz zarządca nieruchomości.

#### Cele i podstawy przetwarzania

Przetwarzamy Państwa dane osobowe, ponieważ jest to niezbędne do wykonania zawartej z Państwem umowy najmu (co jest zgodne z art. 6 ust. 1 lit. b RODO), w tym do:

- bieżącej obsługi Umowy Najmu (co jest zgodne z art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
- dochodzenia roszczeń związanych z zawartą Umową Najmu, roszczeń Wynajmującego przeciwko Najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, roszczeń Najemcy przeciwko Wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu (co jest zgodne z art. 6 ust. 1 lit. f RODO), gdzie prawnie uzasadnionym celem jest prawo do dochodzenia roszczeń;
- w celach archiwalnych (co jest zgodne z art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
- w celach statystycznych (co jest zgodne z art. 6 ust. 1 lit. f RODO), gdzie prawnie uzasadnionym celem administratora jest posiadanie informacji o statystykach prowadzonych przez nas działań, co pozwala na usprawnienie naszej działalności.

Dodatkowo, przepisy prawa wymagają od nas przetwarzania Państwa danych dla celów podatkowych i rachunkowych.

#### Odbiorcy danych

Odbiorcy to inne organizacje, którym możemy ujawnić Państwa dane osobowe (przy czym zawsze czynimy to zgodnie z prawem, w tym na podstawie stosownych umów). Należą do nich:

- 1) organy państwa uprawnione na podstawie odrębnych przepisów na potrzeby prowadzonych przez nie postępowań;
- 2) PFR Nieruchomości S.A.;
- 3) podmiot zarządzający nieruchomością;
- 4) inne podmioty zewnętrzne wspierające naszą organizację w świadczeniu usług, czyli m.in. podmioty zapewniające usługi informatyczne, wykonujące usługi konsultingowe lub audytowe, lub współpracujące z nami w ramach kampanii marketingowych.

#### Czas przetwarzania danych

Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania Umowy Najmu (realizacji usługi), a także po jej zakończeniu:

- dane zawarte w Umowach Najmu - do czasu przedawnienia roszczeń wynikających z Umowy Najmu (maksymalnie przez okres 3 lat od dnia zakończenia wykonania Umowy Najmu);
- w celach wynikających z przepisów prawa, w szczególności obowiązku przechowywania dokumentów księgowych, wystawienia faktur itd.;

- w przypadku przetwarzania danych na podstawie prawnie uzasadnionego celu – do czasu wniesienia i uwzględnienia przez nas Państwa sprzeciwu.

#### **Przysługujące Państwu uprawnienia**

Ponieważ przetwarzamy Państwa dane osobowe, posiadają Państwo wobec nas prawo żądania dostępu do danych, ich sprostowania, czyli poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przeniesienia danych. Więcej informacji o prawach osób, których dane dotyczą dostępne są w art. 12-23 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO/GDPR), którego tekst można znaleźć pod adresem: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX%3A32016R0679>

Nadto, przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych narusza przepisy RODO.

#### **Czy muszą Państwo podawać swoje dane osobowe?**

Podanie przez Państwa swoich danych osobowych jest warunkiem niezbędnym do zawarcia Umowy Najmu i jej realizacji.

#### **Przekazywanie danych osobowych do Państw Trzecich**

Nie będziemy przekazywali Państwa danych osobowych do Państw Trzecich, a więc państw leżących poza Europejskim Obszarem Gospodarczym.

#### **Zautomatyzowane przetwarzanie, w tym profilowanie**

Państwa dane osobowe będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany (w tym w formie profilowania), jednakże nie będzie to wywoływać wobec Państwa żadnych skutków prawnych lub w podobny sposób istotnie wpływać na Państwa sytuację. Czynności, o których mowa powyżej, polegają na wykorzystaniu Państwa danych osobowych (na etapie zawierania Umowy Najmu) do oceny zdolności czynszowej, tj. analizy Państwa sytuacji ekonomicznej, która mogła może czynnikiem wpływającym na zawarcie Umowy Najmu.

### PRACE ADAPTACYJNE NAJEMCY

1. Prace adaptacyjne, które nie wymagają zgody Wynajmującego w lokalach oddawanych w stanie wykończonym:
  - a. malowanie ścian i sufitów,
  - b. montaż oświetlenia,
  - c. montaż i instalacja mebli, urządzeń AGD i RTV.
2. Wszystkie prace wykończeniowe, adaptacyjne oraz budowlane powinny być udokumentowane rachunkami, paragonami lub fakturami potwierdzającymi wykonanie prac oraz zakup materiałów budowlanych. Materiały budowlane, wykorzystywane na potrzeby wykończenia lokali, powinny posiadać stosowne certyfikaty oraz atesty. Prace wykończeniowe powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia lub kwalifikacje. Zabronione jest wykonywanie prac specjalistycznych przez osoby, które nie posiadają stosownych uprawnień.
3. Zabroniona jest ingerencja w instalację wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie (CO) oraz instalację elektryczną, bez wykonania projektu uwzględniającego stosowne zmiany. Projekt powinien być wykonany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia projektowo-budowlane.
4. Najemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego o zakończeniu prac adaptacyjnych. Wynajmujący ma prawo skontrolować wykonanie i wykończenie prac adaptacyjnych pod kątem zastosowania się Najemcy do ww. zasad.

PROJEKT