



**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO, UTRZYMANIA PORZĄDKU
I CZYSTOŚCI NA NIERUCHOMOŚCIACH, KTÓRYCH WŁAŚCICIELEM JEST
WEJHEROWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**

Regulamin obowiązuje od dnia 01.06.2026 r.

Przepisy niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., utrzymanie bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia, zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców oraz zasad utrzymania porządku i czystości na nieruchomościach, których właścicielem jest Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Postanowienia Regulaminu określają prawa i obowiązki Najemców lokali mieszkalnych (lokali), lokali użytkowych (lokali) i garaży w budynkach, których właścicielem jest Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Wejherowie ul. Parkowa 2A/20, zwane dalej „**Właścicielem**”:

Heyki 1,3 ,5 ; Przemysłowa 6A i 8A, Karnowskiego 14 i Graniczna 15.

§ 2

Najemca jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkie osoby, które wraz z nimi korzystają z lokalu lub z garażu (członkowie rodziny, domownicy, goście, pracownicy, itp.).

§ 3

Pod pojęciem Najemcy należy rozumieć również osoby zajmujące lub użytkujące lokale mieszkalne, użytkowe lub garaże na innych zasadach niż umowa najmu lub korzystające z lokali lub garażu bez tytułu prawnego.

II. OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 1

1. Lokal mieszkalny, lokal użytkowy może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Garaż może być używany tylko do przechowywania pojazdów. Zabrania się wykorzystywania garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem, np.: jako pomieszczenie magazynowe czy warsztatowe.

§ 2

Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal, garaż oraz pomieszczenia, do używania, których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym. Najemca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją elementy wyposażenia oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak: korytarze i klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze (piwnice) oraz otoczenie budynku, w tym obiekty małej architektury (wiata śmietnikowa).

§ 3

Najemca jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód w lokalu, garażu, budynku lub jego otoczeniu powstałych z jego winy lub osób przebywających w użytkowanym lokalu, garażu lub budynku. W przypadku stwierdzenia dokonania przez Najemców lub osoby z nim

zamieszkałe lub przebywające w użytkowanym przez Najemcę lokalu czy garażu aktów wandalizmu kosztami naprawy obciążony będzie Najemca wraz ze sprawcami.

§ 4

W celu usunięcia awarii Najemca lokalu, garażu zobowiązany jest w wyznaczonych terminach udostępnić lokal, pomieszczenia do niego przynależne i garaż firmie konserwacyjnej wykonującej prace naprawcze na zlecenie Właściciela. Ponadto w wyznaczonych terminach Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal, pomieszczenia do niego przynależne i garaż w celu kontroli .

§ 5

Wszelkie uszkodzenia instalacji będących elementami części wspólnych budynku, między innymi elektrycznej, gazowej, wodnej, a także uszkodzenia wspólnych elementów wyposażenia budynku winny być natychmiast zgłaszane Właścicielowi.

§ 6

Wszelkie uszkodzenia w budynku, w lokalach oraz garażach należy zgłaszać w siedzibie Właściciela bezpośrednio, w formie pisemnej lub elektronicznej. Możliwe jest dokonanie zgłoszenia telefonicznie, przy czym należy je potwierdzić w formie wskazanej w zdaniu pierwszym.

III. PODSTAWOWE ZASADY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA NAJEMCÓW

§ 1

Ze względu na bezpieczeństwo, ochronę wspólnego mienia i utrzymanie czystości pomieszczeń wspólnego użytku, drzwi wejściowe do budynków wyposażonych w domofony winny być zawsze zamknięte. Nie należy wpuszczać do budynku osób nieznanym.

§ 2

Wszelkie czynności związane z wykonywaniem robót budowlanych, używaniem elektronarzędzi, narzędzi ręcznych i innych powodujących hałas lub w inny sposób zakłócających spokój mogą być wykonywane od poniedziałku do piątku w godz. 09.00-19.00, a w soboty w godz. 09.00 – 13.00. Nie dotyczy to prac przy usuwaniu awarii w budynku lub lokalu, garażu przez firmę konserwacyjną wykonującą prace na zlecenie Właściciela.

§ 3

Zakazuje się wrzucania odpadów budowlanych do pojemników na śmieci i odpady. Najemca wykonujący remont lokalu, garażu winien wrzucać odpady budowlane do specjalnego kontenera zamówionego na własny koszt i ustawionego przy śmietniku na czas robót uzgodniony z Właścicielem.

§ 4

Najemca, który wnosząc lub wynosząc materiały remontowe, narzędzia, sprzęt, bądź z innych przyczyn spowodował zanieczyszczenie klatki schodowej lub innych pomieszczeń wspólnych, obowiązany jest niezwłocznie usunąć te zanieczyszczenia.

§ 5

Trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli i odzieży może odbywać się wyłącznie przy trzepaku lub w wyznaczonym miejscu od poniedziałku do soboty w godzinach 09.00 – 19.00, z wyjątkiem dni świątecznych.

§ 6

Najemca obowiązany jest przestrzegać czystości i porządku w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz w otoczeniu budynku. Nie należy niszczyć trawników, zieleni oraz dewastować urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

§ 7

Balkony winny być utrzymane w czystości i porządku. Zabrania się przechowywania na balkonach i umieszczania na elewacji budynku przedmiotów oszpecających wygląd budynku. Suszarki na bieliznę nie mogą być umieszczane poza obrysem balkonu lub na elewacji budynku.

§ 8

Zabrania się montażu jakichkolwiek elementów do balustrad balkonów (np. pojemniki na kwiaty) w sposób powodujący uszkodzenie powierzchni balustrad oraz zagrażający bezpieczeństwu osób trzecich. Zabrania się ustawiania pojemników na kwiaty i innych przedmiotów na zewnętrznych parapetach okiennych oraz po zewnętrznej stronie balustrad balkonów, a w obrębie balkonów podwieszania pojemników na kwiaty do płyty wyższej kondygnacji.

§ 9

Zabrania się grillowania i organizowania głośnych imprez na galeriach, balkonach i w otoczeniu budynku, w tym obiektach małej architektury.

§ 10

Zakazuje się wystawiania przed mieszkanie i pozostawiania śmieci na klatkach schodowych, w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz w otoczeniu budynku. Śmieci i odpadki należy wrzucać do pojemników przeznaczonych do tego celu, stosując się do zasad segregacji odpadów.

§ 11

Zabrania się wyrzucania przez okna i z balkonów wszelkich śmieci, a w szczególności butelek, puszek, żywności, opakowań i niedopałków. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okien, balkonach, rozkładania jedzenia na trawnikach wokół budynków oraz wszelkiego dokarmiania dzikich zwierząt.

§ 12

W lokalach mieszkalnych, garażach, pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, pomieszczeniach piwnicznych, w obrębie klatek schodowych oraz korytarzy i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów niebezpiecznych, w tym wybuchowych lub stanowiących zagrożenie pożarowe (np. butli z gazem), żrących lub cuchnących.

§ 13

Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 14

Zabrania się zastawiania korytarzy, klatek schodowych i innych dróg komunikacyjnych przedmiotami wyposażenia lokali, garaży, materiałami budowlanymi, wózkami, rowerami i innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację i ewakuację.

§ 15

Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych i pomieszczeniach do tego przeznaczonych. Osoby nieprzestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążone kosztami ich usunięcia.

§ 16

Zabrania się zabaw dzieci w miejscach do tego nie przeznaczonych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, parkingi, itp.). Rodzice i opiekunowie winni sprawować pełny nadzór nad miejscem zabaw dzieci.

§ 17

1. Parkowanie samochodów osobowych i innych pojazdów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i zgodnie z zasadami ruchu drogowego.

2. Zabrania się:

- a) wjeżdżania samochodami i pojazdami jednośladowymi (z wyłączeniem rowerów) na chodniki i alejki pomiędzy budynkami;
- b) parkowania pojazdami na drogach dojazdowych do punktów gromadzenia odpadów (wiat śmietnikowych);
- c) mycia, wykonywania napraw i przeglądów pojazdów oraz długotrwałego rozgrzewania lub próbowania silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów);
- d) parkowania (porzucania) pojazdów nieużywanych lub wraków.

§ 18

Zabrania się przechowywania pojazdów wyposażonych w zbiornik na paliwo oraz pojazdów z napędem akumulatorowym w piwnicach budynku, komórkach gospodarczych, na korytarzach klatek schodowych, w wózkarniach lub na balkonach.

§ 19

Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22.00 – 06.00. W tym czasie należy ściszyć odbiorniki audiowizualne, zaniechać głośnych rozmów, śpiewów, tańców, itp. zakłócających spokój innych mieszkańców budynku.

§ 20

Zabrania się utrudniania dostępu, w tym wymontowywania i zmiany zamków do pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców (np. do przechowywania wózków, rowerów).

§ 21

1. Osoby utrzymujące zwierzęta domowe zobowiązane są do zapewnienia ochrony przed zagrożeniem lub uciążliwością tych zwierząt dla innych ludzi m in. poprzez:

- a. sprawowanie opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla zwierząt i ludzi,
- b. natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta, zarówno z pomieszczeń wspólnego użytku (np. klatki schodowe) jak i też z terenów zielonych, dróg, chodników i obiektów małej architektury,
- c. niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta,
- d. wyprowadzanie psów wyłącznie pod opieką osób dających gwarancję opanowania psa w momencie rozdrażnienia,
- e. wyprowadzanie psa na smyczy lub w kagańcu, a psa rasy uznawanej za agresywną lub psa w typie tej rasy – na smyczy i w kagańcu.

2. Zabrania się:

- a. wprowadzania zwierząt domowych do piaskownic, na place zabaw dla dzieci, oraz na trawniki pomiędzy budynkami,
- b. utrzymywania zwierząt domowych w mieszkaniach w ilościach stwarzających uciążliwości dla zamieszkujących w nich ludzi, w szczególności prowadzenia hodowli psów lub kotów.

§ 22

Właściciel może zakazać Najemcy hodowli zwierząt domowych w wypadku nie wywiązywania się Najemcy z obowiązków ciężących na nim w zakresie właściwej opieki nad zwierzętami określonych przepisami lub na wniosek mieszkańców obawiających się o swoje bezpieczeństwo, a także, gdy hodowla prowadzona jest w celach zarobkowych.

IV. GOSPODAROWANIE ODPADAMI

§ 1

Zasady Ogólne

1. Obowiązkiem Najemców lokali mieszkalnych i użytkowych jest segregacja i wrzucanie odpadów do pojemników zlokalizowanych w wyznaczonych w tym celu punktach gromadzenia odpadów (wiatach śmietnikowych). W zasobach Wejherowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. stosuje się następujące pojemniki:

- **pojemnik brązowy** (z naklejką informującą o przeznaczeniu pojemnika) - na odpady BIO, które należy rozumieć jako odpady **ulegające biodegradacji**, w szczególności: *obierki, odpadki warzywne i owocowe*.
- **pojemnik niebieski** (z naklejką informującą o przeznaczeniu pojemnika) – na **PAPIER** (*opakowania z papieru i tektury, gazety, katalogi, czasopisma, zeszyty i książki, papier szkolny i biurowy, itp.*);
- **pojemnik żółty** (z naklejką informującą o przeznaczeniu pojemnika) – na **METALE I TWORZYWA SZTUCZNE** (*żłom żelazny i metale kolorowe, folię aluminiową, opróżnione puszki po żywności i napojach oraz zakrętki od słoików i metalowe kapsle, opróżnione i zgniecione butelki plastikowe, kartony po mleku i sokach i opakowania*

wielomateriałowe, opakowania plastikowe po chemii gospodarczej, kosmetykach, plastikowe torby, worki i folie, itp.);

- **pojemnik zielony** (z naklejką informującą o przeznaczeniu pojemnika) – na **SZKŁO** czyli opakowania szklane ze szkła kolorowego i bezbarwnego (*opróżnione butelki po napojach,, puste słoiki bez zakrętek, szklane opakowania po kosmetykach, itp.*);
- **pojemnik czarny** (z naklejką informującą o przeznaczeniu pojemnika) - na odpady ZMIESZANE / **RESZTKOWE** - to, czego nie można umieścić w pozostałych pojemnikach i co nie nadaje się do recyklingu.

2. Odpady niebezpieczne między innym: baterie, akumulatory, przeterminowane lub częściowo wykorzystane leki, świetlówki, termometry, farby i rozpuszczalniki, chemikalia, stosowane w domu środki dezynfekcyjne i owadobójcze wraz z opakowaniami należy gromadzić oddzielnie i przekazywać je do unieszkodliwienia lub we wskazanych terminach przekazać przedstawicielowi Komunalnego Związku Gmin „ Dolina Redy i Chylonki” w ramach objazdowej zbiórki odpadów niebezpiecznych. Harmonogram odbioru odpadów niebezpiecznych będzie umieszczony na stronach internetowych [www. https://kzg.pl](https://kzg.pl); [www. https://kzg.bip.gov.pl](https://kzg.bip.gov.pl)

3. Odpady gabarytowe m. in. zużyte opony, meble, sprzęt AGD i RTV zbierane będą osobno, we wskazanych terminach. Harmonogram odbioru odpadów gabarytowych umieszczony jest na stronach internetowych <https://ekofabrykawejherowo.pl/wywoz-odpadow/harmonogram-wywozu> oraz na tablicach informacyjnych znajdujących się klatkach schodowych budynków . Informacje w zakresie bezpłatnego odbioru elektrośmieci z domu zamieszczone są na stronie <https://www.wejherowo.pl/zuzyty-sprzet-elektryczny-i-elektroniczny.html>

4. **Odpady budowlane i rozbiórkowe** należy zebrać i przekazać firmie odbierającej takie odpady lub odwieźć je własnym transportem do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). **Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) Ekofabryka Wejherowo Sp. z o.o. Ekologiczna 7, 84-200 Wejherowo**

5. Należy dbać o czystość i porządek w punktach gromadzenia odpadów (wiatach śmietnikowych) oraz o mienie w nich znajdujące się. Zabrania się wrzucania do pojemników materiałów łatwopalnych, które mogą wywołać pożar.

6. Zabrania się pozostawiania nieczystości przed punktami gromadzenia odpadów (wiatami śmietnikowymi) oraz w miejscach do tego nieprzeznaczonych.

§ 2

Oplaty

1. Wysokość opłat za odbiór odpadów komunalnych ustala Rada Miasta Wejherowa,
2. Oplatę wnosi się łącznie z opłatą za użytkowanie lokalu mieszkalnego i użytkowego w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca, zgodnie z zawartą umową najmu.
3. Zwolnienie z opłaty za odbiór odpadów komunalnych z tytułu czasowego niezamieszkania przez okres dłuższy niż 1 pełen miesiąc kalendarzowy następuje wyłącznie na podstawie złożonej deklaracji w siedzibie WTBS Sp. z o.o..
4. W przypadku stwierdzenia przez firmę świadczącą usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych faktu ich niesegregowania, Najemcy zostaną powiadomieni o zaistniałej sytuacji (naklejka informująca na pojemniku do gromadzenia odpadów). W przypadku ponownego stwierdzenia faktu niesegregowania odpadów, decyzją administracyjną wydaną przez Prezydenta Miasta Wejherowa, opłaty za wywóz odpadów zostaną podwyższone do stawki ustalonej przez Radę Miasta Wejherowa dla odpadów niesegregowanych.

V. USTALENIA KONCOWE

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku

w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 z późn. zm.) oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy.

2. Najemcy lokali mieszkalnych i wszystkie osoby z nim zamieszkujące, Najemcy lokali użytkowych i ich pracownicy, Najemcy garaży zobowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i jego przestrzegania.

3. Wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom użytkowania lokali i porządku domowego, wywoływanie swoim zachowaniem zgorzenia u innych mieszkańców lub utrudnianie im korzystania z lokali, może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu.

PREZES ZARZĄDU


Maciej Bacía