**REGULAMIN**

**Korzystania z lokali mieszkalnych oraz zachowania porządku domowego w zakładowym bloku mieszkalnym\* Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego**

**w Białymstoku i jego otoczeniu**

1. **PRZEPISY OGÓLNE**
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku oraz jego otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia najemców w zasobach mieszkaniowych, administrowanych przez Uniwersytecki Szpital Kliniczny w Białymstoku.
3. Przepisy Regulaminu określają obowiązki administracji USKwB oraz najemców lokali.
4. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób faktycznie korzystających z lokalu.
5. Najemca lokalu zobowiązany jest powiadomić administrację USKwB o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianie ilości osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
6. **PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ:**

**1. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI USKwB**:

Administracja USKwB zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków poprzez:

1. Zapewnienie ciągłej sprawności technicznej i użytkowej budynków, w celu zabezpieczenia przed powstaniem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz przed pogorszeniem wyglądu estetycznego.
2. W szczególnych wypadkach informowanie najemców lokali o ustalonych zasadach podziału napraw na obciążające administrację i najemców.
3. Usuwanie usterek, sprecyzowanych w zawartej umowie najmu.
4. Przyjmowanie od najemców lokali zgłoszeń dotyczących uszkodzeń elementów obiektów.
5. Przeprowadzanie co najmniej jeden raz w roku, kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.
6. Przeprowadzanie raz na 5 lat okresowej kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku oraz jego otoczenia.
7. Przygotowanie i nadzór nad przygotowaniem budynków i urządzeń do sezonu zimowego.
8. Czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń w budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usunięcie.
9. Dbanie o stan techniczny, sanitarny i porządkowy budynku oraz jego otoczenia
i pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: korytarz, klatki schodowe, korytarze piwniczne.
10. Protokolarnie przekazywanie najemcy mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.
11. Zapewnienie korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku, tj. pralni i suszarni.
12. Zabezpieczenie pojemników do składania odpadów i nieczystości oraz zapewnienie
ich opróżnienia z zachowaniem wymogów sanitarnych i porządkowych.
13. **OBOWIĄZKI NAJEMCÓW:**

Lokal mieszkalny może być przeznaczony wyłącznie na cale mieszkalne.
 Przepisy w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie nieruchomości:

1. Najemcy lokalu otrzymujący przydział na lokal mieszkalny są zobowiązani
do zapoznania się i podpisania oświadczenia o przestrzeganiu Regulaminu korzystania z lokali mieszkalnych oraz zachowania porządku domowego w zakładowym budynku mieszkalnym Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego w Białymstoku i jego otoczeniu. W przypadku odmowy podpisania w/w oświadczenia przydział na lokal mieszkalny jest nieważny.
2. Najemcy lokalu są zobowiązani utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym oraz przestrzegać niniejszego Regulaminu.
3. Najemcy lokali są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
4. Remonty, naprawy i konserwacja wewnątrz lokali należą do obowiązków najemców lokali i odbywają się na ich koszt.
5. W przypadku awarii lub zdarzeń zagrażających bezpieczeństwu technicznemu użytkowania budynku lub jego otoczenia, należy zgłosić niezwłocznie administracji USKwB, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie gazowe itp.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, najemca obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy administracji USKwB mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga
to straży pożarnej także przy jej udziale.
7. W przypadkach koniecznych, najemca lokalu obowiązany jest zezwolić na wstęp
do lokalu służbom technicznym lub upoważnionym osobom przez administrację USKwB, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, odczytu wskazań wodomierzy lub usunięcia awarii.
8. Najemca jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w budynku i jego otoczeniu z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
9. Wszelkie przebudowy, zmiany układu funkcjonalnego mieszkania (wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowy balkonów, itp.) przebudowy instalacji gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodociągowych i kanalizacyjnych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych, powinny być uzgadniane w formie pisemnej z administracją USKwB, która określa warunki ich wykonania.
10. Nie wolno zabudowywać części wspólnej nieruchomości (np. części korytarza, klatki schodowej, ogródka przyblokowego) lub wykonywać innych prac budowalnych
na częściach wspólnych, bez zgody administracji USKwB. W przypadku wyrażenia przez administrację USKwB zgody na zabudowę lub inne prace budowlane, Najemca zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia planowanych robót budowlanych we właściwym urzędzie, jeżeli przepisy obowiązującego prawa tego wymagają.
11. W przypadku samowolnej zabudowy części wspólnej, pobiera się opłaty za zajętą powierzchnię, do momentu zlikwidowania samowoli budowlanej.
12. Rodzice bądź prawni opiekunowie będący najemcami, ponoszą pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i dewastacje powstałe w budynku i jego otoczeniu
z winy ich dzieci.
13. **WYTYCZNEW ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA P.POŻ. I KORZYSTANIA Z URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH:**
14. W budynku nie wolno przechowywać materiałów opałowych i łatwopalnych.
15. Korytarzy i przejść piwnicznych nie wolno zastawiać meblami lub innymi przedmiotami, utrudniającymi swobodne przejście w razie pożaru.
16. Zabrania się we własnym zakresie napraw urządzeń elektrycznych ogólnego przeznaczenia poza obrębem mieszkań, tj. na klatce schodowej, w piwnicy.
17. Zabrania się wszelkich manipulacji przy urządzeniach instalacji świetlnej i siły poza mieszkaniem lokatora, tj. na klatkach schodowych i w piwnicach (przełączenia faz itp.).
18. W przypadku wystąpienia uszkodzeń instalacji elektrycznej, gazowej, należy w miarę możliwości zabezpieczyć je, po czym niezwłocznie zawiadomić administrację USKwB, pogotowie elektryczne bądź gazowe.
19. Nie wolno zastawiać dróg ewakuacyjnych i ciągów komunikacyjnych.
20. Zabrania się palenia papierosów, papierosów elektronicznych, nowatorskich wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia.
21. **ZASADY WSPÓŁŻYCIA NAJEMCÓW:**
22. Warunkiem zgodnego współżycia Najemców lokali mieszkalnych jest wzajemna pomoc i poszanowanie sąsiadów oraz niezakłócanie spokoju.
23. W celu poszanowania spokoju sąsiadów, zabrania się zbyt głośnego nastawiania sprzętu radiowego, telewizyjnego i innych urządzeń akustycznych.
24. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy
w godzinach nocnych, tj. od 22.00 do 6.00.
25. W godzinach ciszy nie wolno:
	* nastawiać głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz innych urządzeń akustycznych,
	* używać sprzętu mechanicznego (pralek, odkurzaczy, itp.),
	* wykonywać remontów i prac domowych powodujących hałas, napraw urządzeń stanowiących wyposażenie lokali, chyba że jest to niezbędne w celu usunięcia awarii, która zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia albo może spowodować znaczne szkody materialne,

 – zachowywać się głośno w mieszkaniach i na klatkach schodowych.

1. Naprawy i remonty wywołujące hałasy powinny być przeprowadzane w dni powszednie w godz. 7:00 - 19:00.
2. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu wyznaczonych, na zewnątrz budynku w dni powszednie w godz. 7:00 - 19:00.
3. Wszyscy najemcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnic i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu zakładowego bloku mieszkalnego.
4. Zabrania się spożywania alkoholu, papierosów elektronicznych, nowatorskich wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych,
na korytarzach oraz w piwnicach.
5. Nie wolno rozpalać grilli na balkonach.
6. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych.
7. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie dzieci.
8. Wszyscy Najemcy winni zwracać uwagę na zachowanie dzieci i nie dopuszczanie do dewastacji przez nie mienia i zieleni.
9. Zabrania się wyrzucania przez okna i z balkonów jakichkolwiek odpadów
i nieczystości oraz wykładania resztek pożywienia, w szczególności dla ptactwa
i bezdomnych zwierząt.
10. Nie należy wyrzucać do sanitariatów śmieci, kości, szmat, itp., pod rygorem obciążenia osób winnych kosztami usunięcia szkód i kosztami udrożnienia kanalizacji.
11. Odpady komunalne należy segregować i odpowiednio umieszczać w oznakowanych pojemnikach służących do selektywnej zbiórki odpadów.
12. Do usuwania gruzu i odpadów z remontu mieszkania należy podstawić na własny koszt specjalny pojemnik. W razie wrzucenia gruzu do pojemników na odpady komunalne, sprawcy zostaną obciążeni kosztami jego utylizacji.
13. Nie wolno wystawiać usuwanych z mieszkań mebli, sprzętów, okien na klatki schodowe, przed budynki, lecz do podstawionych na własny koszt pojemników
lub do pojemnika na odpady wielkogabarytowe. Najemcy nieprzestrzegający tej zasady zostaną obciążeni kosztami utylizacji wymienionych przedmiotów.
14. Skrzynki balkonowe powinny być zamocowane po wewnętrznej stronie balustrady. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach zewnętrznych okien, powinno
się odbywać w sposób niepowodujący zanieczyszczeń lub uszkodzeń mienia osób trzecich.
15. Nie jest dopuszczalne gromadzenie i przechowywanie w miejscach wspólnego użytkowania żadnych przedmiotów, nieczystości (również worków ze śmieciami pod drzwiami mieszkań).
16. Najemcy powinni dbać o czystość klatek schodowych, korytarzy, piwnic i terenu
w obrębie bloku mieszkalnego. Za czystość i higienę zajmowanych mieszkań odpowiadają najemcy lokali. W przypadku pojawienia się w lokalach insektów (karaluchy, prusaki, itp.), bądź gryzoni, najemcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji na swój koszt.
17. Instalowanie na dachach i ścianach zewnętrznych budynków anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych oraz reklam i szyldów jest dozwolone tylko za zgodą administracji USKwB.
18. W celu utrzymania odpowiedniego poziomu sanitarnego i porządkowego, zabrania
się trzymania w pomieszczeniach mieszkalnych niebezpiecznych zwierząt. Szczególnie niewskazane jest trzymanie psów ras uważanych powszechnie
za agresywne i niebezpieczne.
19. Poza mieszkaniem, psy należy utrzymywać na smyczy, a w przypadku ras niebezpiecznych również w kagańcu, nie dopuszczać do atakowania przez nie ludzi, innych zwierząt i niszczenia zieleni.
20. Posiadacz psa zobowiązany jest do niezwłocznego uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę.
21. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe odpowiadają ich właściciele.
22. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych (samochodów, motocykli, itp.).
23. Parkowanie pojazdów samochodowych i motocyklowych jest dozwolone jedynie
w miejscach w tym celu przeznaczonych. Zabrania się parkowania samochodów
i motocykli nad przykryciami studzienek kanalizacyjnych, zaworów wodociągowych
i gazowych, na ciągach dla pieszych, albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym oraz tyłem do budynków.
24. Zabrania się przetrzymywania pojazdów trwale nieużytkowanych, a w szczególności wraków samochodowych w obrębie otoczenia bloku.
25. Mycie samochodów na terenie Szpitala oraz w obrębie otoczenia zakładowego bloku mieszkalnego jest zabronione.
26. Nie należy przechowywać na klatkach schodowych, ani w piwnicach motocykli, skuterów i motorowerów, ze względu na zabrudzenia smarami pomieszczeń wspólnych oraz bezpieczeństwo ppoż.

**VI. ODPOWIEDZIALNOŚĆ**:

1. Najemcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe
z nieprzestrzegania przez nich postanowień niniejszego Regulaminu.
2. W przypadkach naruszania postanowień niniejszego Regulaminu, administracja USKwB może podejmować czynności zgodne z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
3. Osoby poszkodowane przez Najemców, wskutek nieprzestrzegania postanowień Regulaminu, mogą dochodzić swoich roszczeń w sposób przewidziany prawem.
4. Przypadki naruszania miru domowego i porządku publicznego, Najemca powinien zgłaszać niezwłocznie organom ścigania.
5. Uporczywe naruszanie postanowień niniejszego Regulaminu przez najemców lokali mieszkalnych może skutkować rozwiązaniem umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. W przypadku zalegania z opłatami wynikającymi z umowy za okres trzech miesięcy, administracja USKwB ma prawo dokonać zamiany zajmowanego mieszkania
na mieszkanie o mniejszym metrażu bez zgody najemcy. Decyzja administracji USKwB o zamianie mieszkań będzie podejmowana indywidualnie oraz może być poprzedzona przeanalizowaniem historii płatności najemcy zalęgającego
z opłatami. Zamiana mieszkania we wskazanym trybie następuje niezwłocznie po zapadnięciu decyzji administracji USKwB.
7. Zamiana lokalu mieszkalnego może nastąpić z inicjatywy najemcy. Tryb postępowania w tym przypadku jest analogiczny do ubiegania się o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz pod warunkiem dostępności innych wolnych lokali mieszkalnych.
8. W przypadku zadłużenia najemcy za lokal mieszkalny w wysokości wyższej niż równowartość czynszu za 3 miesiące, administracja USKwB ma prawo wypowiedzieć warunki umowy, co będzie skutkować koniecznością opuszczenia mieszkania
w terminie 2 miesięcy.
9. W przypadku rażącego naruszenia postanowień Regulaminu, administracja USKwB ma prawo wypowiedzieć warunki umowy, skutkujące koniecznością opuszczenia mieszkania w terminie 1 miesiąca.

**VII. ZASADY NALICZANIA CZYNSZU I INNYCH OPŁAT**:

1. Najemcy obowiązani są do uiszczania wszelkich opłat z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego w terminie do 10-tego każdego miesiąca (jeśli 10 dzień miesiąca wypada w sobotę, niedzielę lub dzień świąteczny, to następnego dnia roboczego) oraz w wysokości ustalonej na fakturze/rachunku.
2. Wysokość czynszu i innych opłat przekazywana jest w osobnych dla każdego lokalu mieszkalnego informacjach o wysokościach czynszu i innych opłatach.
3. Na wysokość czynszu i innych opłat składa się m.in. czynsz mieszkaniowy, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody, opłata za dostarczenie wody oraz odprowadzenie ścieków, opłata za wywóz nieczystości itp.
4. Uniwersytecki Szpital Kliniczny w Białymstoku zastrzega możliwość zastosowania
i zmieniania wysokości opłat z przeznaczeniem na cele remontowe (np. remonty klatek schodowych, konserwacje elementów kanalizacji, naprawy dachu, ocieplenie budynku).
5. Stawki czynszu będą waloryzowane o wysokość wskaźnika GUS bądź na podstawie decyzji Dyrektora Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego w Białymstoku. Pozostałe opłaty będą zmieniane zgodnie z informacjami dostarczanymi przez dostawców innych usług np. zmiany cen energii cieplnej, zmiany wysokości opłat za wywóz nieczystości itp.
	1. **KLAUZULA INFORMACYJNA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH**

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) Uniwersytecki Szpital Kliniczny w Białymstoku informuje, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Uniwersytecki Szpital Kliniczny w Białymstoku z siedzibą przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie 24a, 15-276 Białystok, KRS: 0000002254, NIP: 542-25-34-985, REGON: 000288610,
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ido@uskwb.pl lub pod adresem korespondencyjnym – Uniwersytecki Szpital Kliniczny w Białymstoku z siedzibą przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie 24a, 15-276 Białystok z dopiskiem IOD.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu nawiązania kontaktu, rozpatrzenia wniosku o przydział mieszkania oraz załatwianiu innych spraw związanych z lokalem mieszkalnym po rozpatrzeniu wniosku o przydział mieszkania, jak również po otrzymaniu przydziału na lokal mieszkalny w celu realizacji zadań wynikających z praw i obowiązków wykazanych w niniejszym regulaminie, na podstawie przepisów ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. jako usprawiedliwionego interesu administratora.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa oraz podmioty będące zaangażowane w kontakt.
5. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą przez okres 5 lat od zakończenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub odmowy na przydział lokalu mieszkalnego.
6. Posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.
7. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
8. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niepodanie danych może skutkować niemożliwością nawiązania kontaktu oraz realizacji pozostałych zadań określonych niniejszym regulaminem, w tym rozpatrzenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.