

**REGULAMIN
PROWADZENIA PRAC REMONTOWYCH
W LOKALACH W ZASOBACH
Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie**

Niniejszy regulamin określa obowiązki użytkowników lokali przy wykonywaniu prac remontowo-budowlanych we własnym zakresie.

Podstawa prawna:

- Ustawa Prawo Budowlane tj. z dnia 21 maja 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”,
- Regulamin Porządku Domowego S.M. „Niedźwiadek”.

Przez „użytkownika lokalu” należy rozumieć wszelkie osoby zajmujące lokal znajdujący się w zasobach Spółdzielni, w tym:

- osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- osobę posiadającą lokatorskie prawo do lokalu,
- najemcę lokalu,
- osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§1

1. Zamiar wykonywania prac remontowo-budowlanych należy zgłosić Zarządowi Spółdzielni z co najmniej 21 dniowym wyprzedzeniem. Zgłoszenie powinno być przekazane w formie pisemnej lub na adres poczty elektronicznej Spółdzielni.
2. Zgłoszenie powinno zawierać następujące informacje:
 - a) numer lokalu, imię i nazwisko jego użytkownika, telefon kontaktowy
 - b) opis planowanego zakresu prac,
 - c) przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
 - d) w przypadku planowanych zmian w instalacjach wewnętrznych oraz w lokalizacji ścian, należy dołączyć:
 - szkic inwentaryzacyjny istniejącego mieszkania (stan przed remontem)
 - szkic rysunkowy z docelowym planem mieszkania, na którym należy zaznaczyć:
 - zmiany usytuowania ścian (z opisem materiałowym ścian nowych),
 - zmiany w instalacji wodnej, kanalizacyjnej i gazowej, przebiegu przewodów, lokalizacji liczników z.w. i c.w.
 - zmiany umiejscowienia grzejników; w przypadku wymiany grzejników należy podać ich parametry techniczne. (Wymieniany grzejnik powinien posiadać tę samą moc grzewczą. O ewentualnej zmianie mocy grzewczej właściciel lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni. O tym fakcie Spółdzielnia zawiadamia firmę dokonującą rozliczeń w celu uwzględnienia zmiany mocy grzewczej grzejnika w rozliczeniu zgodnie z regulaminem CO rozdz. VII p5.)

Bez uwag
formalno-prawnych
Karol Retryk
Adwokat

§2

1. Spółdzielnia może wnieść zastrzeżenia do planowanego zakresu robót budowlano – remontowych w sytuacji, gdyby przedstawiony zakres prac był niezgodny z prawem budowlanym, zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców lub naruszał zasady dobrego sąsiedztwa
2. Prace określone w zgłoszeniu można rozpocząć tylko po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni uwzględniając zawarte w niej warunki. Zgoda powinna być przekazana zgłaszającemu w terminie 14 dni od dokonania zgłoszenia a w przypadku potrzeby uzyskania dodatkowych informacji od momentu ich przekazania. Zgoda zostanie przekazana w formie w jakiej dokonano zgłoszenia.
3. Przed rozpoczęciem prac użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapoznania się z treścią i przestrzeganiem zasad niniejszego Regulaminu.

§3

1. Zakres prac remontowo-budowlanych nie może wykraczać poza granice lokalu mieszkalnego.
2. W czasie prowadzenia prac zabrania się:
 - a) naruszania i osłabiania nośności ścian konstrukcyjnych oraz stropów,
 - b) stosowania narzędzi o dużej mocy uderowej, których użycie mogłoby spowodować drgania konstrukcji prowadzące do pęknięć lub innych uszkodzeń ścian i stropów w lokalach sąsiadujących,
 - c) zmieniania wymiarów otworów drzwi wejściowych do mieszkania oraz wymiarów otworów okiennych,
 - d) zmieniania podziałów okiennych (dopuszcza się likwidację lufcików); wymóg nie dotyczy okien wychodzących na loggie elewacji wschodniej (podwórzowej),
 - e) zmieniania kolorystyki elewacji np.: koloru profili okiennych, koloru ścian wnęk balkonowych, koloru balustrad balkonowych),
 - f) ingerencji w instalację elektryczną, gazową, wodną lub centralnego ogrzewania poza lokalem mieszkalnym,
 - g) ingerencji w układ przewodów wentylacyjnych, niedozwolony jest demontaż kratak wentylacyjnych i zakładanie własnych urządzeń wymuszających ciąg a także podłączanie do przewodów wentylacyjnych okapów nadkuchennych,
 - h) odłączenia lokalu od instalacji centralnego ogrzewania,
 - i) zamiany grzejników centralnego ogrzewania na ogrzewanie podłogowe.
4. W przypadku wykonania prac remontowo-budowlanych niezgodnie z zasadami przewidzianymi w niniejszym Regulaminie koszty przywrócenia do stanu pierwotnego jak również koszty kar i innych opłat administracyjno – prawnych ponosi użytkownik lokalu.
5. Wymiany grzejników centralnego ogrzewania lub ich likwidacji można dokonać tylko pod nadzorem konserwatora budynku.
4. Ze względów ewakuacyjnych wymieniane drzwi wejściowe do mieszkania muszą otwierać się do wewnątrz lokalu. Wymóg nie dotyczy mieszkań skrajnych, zamykających korytarz, których otwarcie na zewnątrz nie zawęży szerokości drogi ewakuacyjnej.
5. Kolor wymienianych drzwi wejściowych do mieszkania należy uzgodnić z Zarządem Spółdzielni.
6. Należy zwrócić uwagę, aby wielkość drzwiczek rewizyjnych do zaworów instalacji wodnej umożliwiała odczyt i wymianę liczników.



7. Przy zakładaniu glazury, boazerii lub innych wykładzin ściennych wszystkie instalacje gazowe muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Instalacje wodno – kanalizacyjne powinny być prowadzone w demontowalnych szachtach.
9. Wszystkie uszkodzenia glazury i innych wykładzin spowodowane koniecznością wymiany (np. liczników wody) lub usunięcia awarii obciążają użytkownika lokalu.
10. Montaż urządzeń gazowych oraz prace związane z instalacjami elektrycznymi i wodno-kanalizacyjnymi mogą być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe.
11. Z prośbą o spuszczenie wody z pionu lub z sieci CO osoba prowadząca remont powinna wystąpić co najmniej 7 dni przed planowanym terminem wykonania tej operacji. Spółdzielnia powinna zawiadomić mieszkańców klatki schodowej na 3 dni przed terminem wstrzymania dostawy wody lub spuszczenia wody z sieci CO (jeżeli jest to okres grzewczy) przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na klatce schodowej podając przewidywany czas wstrzymania dostawy wody. Wszelkie koszty związane z tą operacją ponosi osoba prowadząca remont, która winna złożyć oświadczenie w formie pisemnej o zobowiązaniu do pokrycia kosztów o określonej wysokości.

§4

1. Prowadzenie prac głośnych dopuszcza się w godz.: 8.00-20.00 w dni powszednie (bez niedziel i świąt)
2. Należy bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godz.: 22.00-6.00.
3. Prace należy prowadzić minimalizując wszelkie uciążliwości i nie naruszając zasad współzycia sąsiedzkiego.

§5

1. Użytkownik remontowanego lokalu w czasie prowadzenia prac zobowiązany jest do utrzymania czystości w częściach wspólnych, w szczególności na klatkach schodowych, windach, w piwnicach lub na terenie wokół posesji. Koszty sprzątanía obciążają prowadzącego remont.
2. Obowiązkiem użytkownika remontowanego lokalu jest zabezpieczanie ciągów komunikacyjnych - korytarzy, klatki schodowej i wind - przed uszkodzeniem i zabrudzeniem.

§6

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie odpadów remontowych do zsypu oraz ogólnych pojemników na nieczystości komunalne. Niedopuszczalne jest także wystawianie odpadów remontowych na teren posesji. Gruz i odpady można wyrzucać wyłącznie do podstawionego w tym celu przez siebie kontener lub, jeżeli zakres odpadów jest nieznaczny, do specjalnie do tego celu kupionych worków na odpady.
2. W przypadku braku możliwości ustalenia właściciela odpadów pozostałych po remoncie, Spółdzielnia zleci ich usunięcie. Koszt takiej operacji obciąży całą Spółdzielnię.
3. O zamiarze podstawienia kontenera lub worka należy powiadomić administrację Spółdzielni w celu uzgodnienia miejsca i czasu jego podstawienia oraz terminu usunięcia. Jednorazowy czas postoju kontenera nie powinien przekraczać 14 dni.
4. Gabaryty (np. stare meble) należy wystawiać w dniach wskazanych w ogłoszeniu umieszczonym na klatce schodowej.

§7

Bez uwag
formalno-prawnych
Karol Petryk
Adwokat

1. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia w sąsiednich mieszkaniach i w częściach wspólnych spowodowane przez zatrudnione ekipy remontowo-budowlane oraz przez firmy dostarczające materiały budowlane, wykończeniowe i wyposażenie lokalu.
2. Osoba posiadająca prawo rzeczowe do lokalu (prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo do lokalu) jest obowiązana do poinformowania o treści niniejszego regulaminu wszelkie osoby korzystające z jego lokalu. Właściciel lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania osób korzystających stale lub czasowo z jego lokalu, które nie będą zgodne z treścią niniejszego Regulaminu lub innymi przepisami prawa. Osoba posiadająca prawo rzeczowe do lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym Regulaminem działania lub zaniechania osób wykonujących prace remontowo-budowlane.

§8

1. Spółdzielnia uprawniona jest do kontrolowania prawidłowości prowadzonych prac, a po ich zakończeniu również pod kątem ich zgodności z zakresem zadeklarowanym w pisemnym zgłoszeniu i wydanej przez Spółdzielnię zgodzie.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, na żądanie uprawnionych pracowników Spółdzielni, do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli robót.

§9

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących prawidłowości prowadzonych robót Spółdzielnia może wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub innych uprawnionych organów o przeprowadzenie kontroli w remontowanym lokalu.

§10

Niniejszy regulamin została uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 110/2020 z dnia 20 stycznia 2020 r. i wszedł w życie z dniem uchwalenia.

Włodzimierz Gędziorowski
Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. "NIEDŹWIADEK"

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"
Włodzimierz Gędziorowski

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"

Miroslaw Wojciechowski
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bez uwag
formalno-prawnych
Karol Petryk
Adwokat