

REGULAMIN PROWADZENIA PRAC REMONTOWYCH W LOKALACH W ZASOBACH NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ SOPOT DOLNY w SOPOCIE

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. (tj. Dz.U. 2023 r. poz. 967)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002 r. (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 1225)
3. Statut Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie z dnia 22.09.2001 r. ze zm.
4. Regulamin Porządku Domowego Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie z dnia 03.06.2019 r. ze zm.

§1

Niniejszy regulamin określa obowiązki użytkowników lokali przy wykonywaniu prac remontowych we własnym zakresie, w lokalach będących w zasobach Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie.

§2

Ilekoć w treści Regulaminu użyto słów wskazanych poniżej, należy pod tymi skrótami rozumieć:

- 1) Spółdzielnia – Nauczycielska Spółdzielnia Mieszkaniowa Sopot Dolny w Sopocie
- 2) Lokal – lokal mieszkalny, użytkowy w budynkach będących w zasobach Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie
- 3) Użytkownik lokalu – każda osoba zajmująca lokal w budynku znajdującym się w zasobach Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie, w tym: osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca lokatorskie prawo do lokalu, najemca lokalu
- 4) Remont - jest to wykonywanie w istniejącym lokalu robót budowlanych o następującym charakterze:
 - bieżącym-polegającym** na wykonywaniu prac konserwatorsko-profilaktycznych, niezbędnych dla utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym. W ramach tego typu remontów wykonywane są naprawy likwidujące przyczyny ewentualnych uszkodzeń elementów budowlanych i wyposażenia lokalu,
 - interwencyjne** – wykonywane są w przypadku wystąpienia uszkodzeń spowodowanych różnymi, zazwyczaj nagłymi powodami (np. pęknięcie rury, oderwanie się fragmentu tynku, uszkodzenie zamka drzwi wejściowych itp.,
 - kapitalne – polegające** na wymianie i naprawie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów instalacji wewnętrznej (elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej) i wyposażenia. Remonty kapitalne polegają również na wykonaniu lub wymianie instalacji centralnego ogrzewania, stolarki drzwiowej, okiennej, podłóg, ceramiki budowlanej, armatury łazienkowej i w.c.. Do zakresu remontów kapitalnych zalicza się również

częściowe lub całkowite wyburzenie ścianek działowych po ówczesnym uzgodnieniu zakresu dla tego typu działań ze Spółdzielnią.

§3

1. Zamiar wykonywania prac remontowych zgłasza się do Zarządu Spółdzielni z co najmniej 21 dniowym wyprzedzeniem. Zgłoszenie powinno być przekazane w formie pisemnej lub na adres poczty elektronicznej Spółdzielni: sekretariat@nsmsopotdolny.pl.
2. Zgłoszenie powinno zawierać w szczególności:
 - a) adres obejmujący numer lokalu, imię i nazwisko jego użytkownika, telefon kontaktowy, adres e-mail, o ile użytkownik posiada
 - b) planowany zakres prac
 - c) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac
 - d) w przypadku planowanych zmian w instalacjach wewnętrznych oraz w lokalizacji ścian, należy dodatkowo przedłożyć:
 - aktualny szkic inwentaryzacyjny lokalu (stan przed remontem)
 - szkic rysunkowy z docelowym planem lokalu, 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. O ewentualnej zmianie mocy grzewczej właściciel lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni w celu uwzględnienia zmiany mocy grzewczej grzejnika w rozliczeniu zgodnie z Regulaminem naliczania opłat za energię ciepłą, elektryczną, wody i odprowadzania ścieków oraz za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla zasobów Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny.

§4

1. Spółdzielnia ma prawo wnieść uwagi co do planowanego zakresu robót remontowych, gdyby wskazany zakres prac był niezgodny z prawem budowlanym, sztuką budowlaną, zagrażał bezpieczeństwu lub naruszał zasady dobrego sąsiedztwa.
2. Prace określone w zgłoszeniu można rozpocząć po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni bądź Kierownika Działu Technicznego Spółdzielni uwzględniając zawarte w niej warunki. Zgoda powinna być przekazana osobie zgłaszającej nie później niż w terminie 14 dni, od dokonania zgłoszenia a w przypadku konieczności uzyskania dodatkowych informacji, od daty ich uzupełnienia. Zgoda zostanie przekazana w takiej formie, w jakiej dokonano zgłoszenia.
3. Przed rozpoczęciem prac użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przestrzeganiem jego zasad.

§5

1. Prace remontowe nie mogą wykraczać poza lokal użytkownika.
2. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach: wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i logii, zakładanie krat w oknach i korytarzach, wymiana okien, przeróbki instalacji wod. – kan., c.o. i c.w. mogą być wykonywane jedynie na podstawie pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. W trakcie prowadzenia prac zabrania się:

- a) naruszania i osłabiania nośności ścian konstrukcyjnych oraz stropów
 - b) stosowania narzędzi o dużej mocy udarowej, 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 lokalu oraz wymiarów otworów okiennych
 - d) zmieniania kolorystyki elewacji
 - e) ingerencji w instalację elektryczną, gazową, wodną lub centralnego ogrzewania poza lokalem
 - f) ingerencji w układ przewodów wentylacyjnych oraz odprowadzenia spalin z piecyków gazowych w mieszkaniach
 - g) instalowania mechanicznej (elektrycznej) wentylacji wyciągowej w kanałach wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniach wyposażonych w piecyki gazowe.
4. W przypadku wykonania prac niezgodnie z ustawą Prawo budowlane, sztuką budowlaną, z zasadami przewidzianymi w niniejszym Regulaminie koszty przywrócenia do stanu pierwotnego, jak również wszelkie pozostałe koszty opłat i ewentualnych kar obciążają użytkownika lokalu.
 5. Wielkość drzwiczek rewizyjnych do zaworów instalacji wodnej powinna umożliwiać odczyt i wymianę liczników.
 6. Wszystkie instalacje gazowe muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 7. Instalacje wodno – kanalizacyjne powinny być prowadzone w demontowalnych szachtach.
 8. Montaż urządzeń gazowych oraz wszelkie prace związane z instalacjami wodnokanalizacyjnymi i elektrycznymi mogą być prowadzone wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia zawodowe.
 9. Z wnioskiem o spuszczenie wody z pionu osoba prowadząca remont powinna wystąpić co najmniej na 7 dni przed planowanym terminem wykonania tej czynności. Spółdzielnia powinna zawiadomić mieszkańców budynku na co najmniej 3 dni przed terminem wstrzymania dostawy wody poprzez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na klatce schodowej podając przewidywany czas wstrzymania dostawy wody. Wszelkie koszty związane z tą czynnością ponosi osoba prowadząca remont, która winna złożyć oświadczenie w formie pisemnej o zobowiązaniu do pokrycia kosztów o określonej wysokości.

§6

1. Prowadzenie wszelkich prac remontowych, zwłaszcza o szczególnej uciążliwości związanej z hałasem jak wiercenie, kucie itp. wywołanej przez korzystanie z elektronarzędzi i głośnych urządzeń mechanicznych możliwe jest od poniedziałku do piątku od godz. 08:00 do 19:00, a w soboty od godz. 09:00 do 13:00.
2. Prace należy prowadzić minimalizując związane z nimi uciążliwości i w poszanowaniu zasad współżycia społecznego.

§7

1. Użytkownik remontowanego lokalu w trakcie prowadzenia prac zobowiązany jest do utrzymania czystości w częściach wspólnych, w szczególności na klatkach schodowych, windach, w piwnicach lub na terenie wokół nieruchomości (w szczególności przed

wejściem do klatki schodowej, wokół miejsca, gdzie położony jest worek na gruz bądź kontener użytkownika).

2. Zanieczyszczenia powstałe na klatkach schodowych, korytarzach, windach, w piwnicach, w trakcie remontu lokalu muszą być codziennie uprzątnięte przez jego użytkownika.
3. Zakaz składowania materiałów budowlanych i narzędzi na klatkach schodowych i korytarzach.
4. Obowiązkiem użytkownika remontowanego lokalu jest zabezpieczanie ciągów komunikacyjnych - korytarzy, klatki schodowej i wind - przed uszkodzeniem i zabrudzeniem, poprzez użycie m.in. folii budowlanej, folii antypoślizgowej czy tektury budowlanej. Rodzaj zabezpieczenia musi być adekwatny do prowadzonych prac i należyście zabezpieczać części wspólne przed uszkodzeniem. Na pisemny bądź e-mailowy uzasadniony wniosek użytkownika remontowanego lokalu, Spółdzielnia może na jego koszt dokonać stosownego zabezpieczenia. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, użytkownik remontowanego lokalu pokryje koszty materiałów i robocizny.

§8

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie odpadów remontowych do zsypu oraz ogólnych pojemników na odpady komunalne. Niedopuszczalne jest także wystawianie odpadów remontowych na teren wokół nieruchomości.
2. W przypadku konieczności usunięcia gruzu budowlanego powstałego w wyniku remontu, względnie zużytego wyposażenia sanitarnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany do wynajęcia odpowiedniego kontenera i wywiezienie go na własny koszt niezwłocznie, nie później niż w terminie 21 dni od daty jego położenia przez użytkownika lokalu w miejscu wyznaczonym przez Spółdzielnię.
3. Po bezskutecznym upływie terminu, o jakim mowa w § 8 ust. 2 Regulaminu, Administracja Spółdzielni usunie wypełnione worki gruzowe bądź kontenery na koszt użytkownika lokalu, który worek gruzowy bądź kontener zamówił.
4. W przypadku braku możliwości ustalenia właściciela odpadów pozostałych po remoncie, Spółdzielnia zleci ich usunięcie. Koszt takiej operacji obciążą całą Spółdzielnię.
5. Odpady wielkogabarytowe (m.in.: stare meble (także rozłożone na części), wyroby tapicerskie (np. fotele, wersalki, pufy), materace, zabawki dużych rozmiarów, krzesła, stoły, szafy, łóżka, meble ogrodowe, lustra, obrazy, dywany, wykładziny, wózki dziecięce, puste walizki, rowery, narty, sanki, karnisze) należy wystawiać w dniach wskazanych w harmonogramie odbioru odpadów umieszczanym na stronie internetowej www.nsmsopotdolny.pl i/lub na klatkach schodowych w budynkach będących w zasobach Spółdzielni.

§9

1. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia w sąsiednich lokalach, budynku, w szczególności w częściach wspólnych, ciągach komunikacyjnych spowodowane przez użytkownika lokalu i/lub osoby z nim zamieszkałe, zatrudnione ekipy remontowo-budowlane, firmy dostarczające materiały wykończeniowe, budowlane i wyposażenie do lokalu.
2. Osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo do lokalu:
 - a) jest obowiązana powiadomić o treści niniejszego Regulaminu wszystkie osoby korzystające z jej lokalu, w szczególności najemców

- b) ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym Regulaminem lub innymi przepisami prawa działania i zaniechania osób korzystających stale lub czasowo z jej lokalu
 - c) ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym Regulaminem lub innymi przepisami prawa działania lub zaniechania osób wykonujących prace remontowo-budowlane w jej lokalu.
3. Kierownik Działu Technicznego bądź rzeczoznawca/firma specjalistyczna na zlecenie Zarządu Spółdzielni ustali zakres szkód i zniszczeń, o jakich mowa w § 9 ust. 1 Regulaminu oraz wskaże autoryzowane firmy specjalistyczne do usunięcia szkód i zniszczeń, z uwagi na warunki ewentualnych gwarancji. Użytkownik lokalu, który ponosi odpowiedzialność za szkody i zniszczenia jest obowiązany do usunięcia szkód i zniszczeń przez autoryzowaną firmę specjalistyczną, nie później niż w terminie 30 dni od daty odebrania pisemnego wezwania od Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wskazanego powyżej terminu, Spółdzielnia ma prawo bez dodatkowego wezwania, zlecić usunięcie szkód i zniszczeń, o jakich mowa powyżej autoryzowanej firmie specjalistycznej na koszt i ryzyko użytkownika lokalu, który ponosi odpowiedzialność za szkody i zniszczenia, o jakich mowa w § 9 ust. 1 Regulaminu.

§10

1. Spółdzielnia uprawniona jest do przeprowadzenia kontroli w zakresie prawidłowości prowadzonych prac, a po ich zakończeniu również co do ich zgodności z przedstawionym w ogłoszeniu zakresem i wydanej przez Spółdzielnię zgodzie.
2. Na żądanie uprawnionych pracowników Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli urządzeń, instalacji i prowadzonych prac.
3. W przypadku powzięcia przez Spółdzielnię jakichkolwiek wątpliwości co do zgodności prowadzonych prac remontowych z przepisami prawa, niniejszym Regulaminem oraz zgodą Spółdzielni, może ona wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego bądź innych organów z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli w remontowanym lokalu.

§11

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 15/2023 z dnia 24.07.2023 r. i wszedł w życie z dniem uchwalenia, za wyjątkiem:
 - a) § 5 ust.3 lit. f) i g), § 7 ust. 2 i 3, które to postanowienia uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2019 z dnia 03.06.2019 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu porządku domowego w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie,
 - b) § 8 ust. 2 i 3, które to postanowienia uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2021 z dnia 20.12.2021 r. w sprawie dokonania zmiany Regulaminu Porządku Domowego w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie.