

Uchwała nr 17/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów”
z dnia 25 września 2023 roku

w sprawie: uchwalenia Regulaminu prowadzenia prac remontowo-budowlanych w lokalach mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie, działając na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13) Statutu Spółdzielni uchwała Regulamin prowadzenia prac remontowo-budowlanych w lokalach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

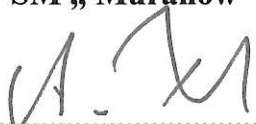
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Muranów”


.....
Ewa Porębska - Kosik

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Muranów”


.....
Andrzej Przybycin

Regulamin

prowadzenia prac remontowo-budowlanych w lokalach mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki użytkowników lokali przy wykonywaniu przez nich w należących do nich lokalach we własnym zakresie prac remontowo-budowlanych.
2. Przez „użytkownika lokalu” należy rozumieć wszelkie osoby zajmujące lokal zarządzany przez Spółdzielnię, w tym:
 - 1) osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie do lokalu;
 - 3) osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
 - 4) osobę będącą najemcą lokalu;
 - 5) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Jeżeli remont lokalu wiązałby się z jakimikolwiek pracami na częściach wspólnych nieruchomości lub skutkowałby jakąkolwiek ingerencją w części wspólne nieruchomości, w tym ich zajęcie, użytkownik lokalu, poza przestrzeganiem zasad wynikających z niniejszego regulaminu, na czynności w częściach wspólnych nieruchomości, zobowiązany jest także uzyskać od współwłaścicieli lokali nieruchomości wspólnej stosowną zgodę wyrażoną w formie uchwały.

§ 2

1. Zamiar wykonywania prac remontowo-budowlanych w lokalu użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić do Spółdzielni z co najmniej 21 dniowym wyprzedzeniem przed planowanym dniem rozpoczęcia prac. Zgłoszenie powinno być dokonane w formie pisemnej lub e-mailem na adres poczty elektronicznej Spółdzielni.
2. Zgłoszenie powinno zawierać następujące informacje:
 - 1) numer lokalu, imię i nazwisko jego użytkownika, telefon kontaktowy;
 - 2) opis planowanego do wykonania zakresu prac remontowych;
 - 3) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
 - 4) w przypadku planowanych zmian w instalacjach wewnętrznych oraz w substancji lokalu, w tym w lokalizacji ścian, należy dołączyć:
 - a) szkic inwentaryzacyjny istniejącego mieszkania (stan przed remontem);
 - b) 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; a w przypadku ich wymiany należy podać ich parametry techniczne (wymieniany grzejnik powinien posiadać tą samą moc grzewczą),
 - projekt budowlany jeżeli zakres planowanych robót wymaga jego sporządzenia,
 - zgodę organu budowlanego (decyzję, potwierdzenie zgłoszenia), jeżeli jest ona wymagana dla zakresu planowanych robót.

§ 3

1. Spółdzielnia ma prawo wnieść zastrzeżenia do planowanego zakresu robót budowlano – remontowych w sytuacji, gdy przedstawiony zakres prac jest niezgodny z prawem budowlanym lub zagraża bezpieczeństwu mieszkańców lub narusza 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 oraz innych regulaminów obowiązujących na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, a w szczególności „Regulaminu użytkowania lokali” oraz „Regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie.

§ 4

1. Zakres prac remontowo-budowlanych dokonywanych przez użytkownika nie może wykraczać poza granice lokalu mieszkalnego i naruszać części wspólnych nieruchomości bez posiadania stosownej zgody ku temu od właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.
2. W czasie prowadzenia prac zabrania się:
 - 1) naruszania i osłabiania nośności ścian konstrukcyjnych oraz stropów;
 - 2) stosowania narzędzi o dużej mocy uderowej, których użycie mogłoby spowodować drgania konstrukcji prowadzące do pęknięć lub innych uszkodzeń ścian i stropów w lokalach sąsiadujących;
 - 3) zmiany wymiarów otworów drzwi wejściowych do mieszkania oraz wymiarów otworów okiennych;
 - 4) zmiany podziałów okiennych;
 - 5) zmiany kolorystyki elewacji, a w szczególności koloru profili okiennych, koloru ścian wnek balkonowych, koloru balustrad balkonowych;
 - 6) ingerencji w instalację elektryczną, gazową, wodną lub centralnego ogrzewania poza lokalem mieszkalnym;
 - 7) ingerencji w układ przewodów wentylacyjnych, niedozwolony jest demontaż kratki wentylacyjnych i zakładanie własnych urządzeń wymuszających ciąg, a także podłączanie okapów nadkuchennych do przewodów wentylacyjnych;
 - 8) odłączenia lokalu mieszkalnego od instalacji centralnego ogrzewania;
 - 9) zamiany grzejników centralnego ogrzewania na ogrzewanie podłogowe;
 - 10) zanieczyszczania części wspólnych,
 - 11) zastawiania ciągów komunikacyjnych i dróg ewakuacyjnych,
 - 12) zakłócania ciszy nocnej.
3. 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.
4. Wymiany grzejników centralnego ogrzewania lub ich likwidacji można dokonać tylko po wyrażeniu zgody Spółdzielni i pod nadzorem inspektora branży sanitarnej.
5. 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.

6. Kolor wymienianych drzwi wejściowych do mieszkania należy uzgodnić ze Spółdzielnią.
7. Wielkość zamontowanych drzwiczek rewizyjnych do zaworów instalacji wodnej powinna umożliwiać odczyt i wymianę liczników.
8. Przy układaniu glazury, boazerii lub innych wykładzin ściennych instalacja gazowa musi być prowadzona na zewnątrz, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Instalacje wodno – kanalizacyjne winny być prowadzone w demontowanych szachtach.
10. Wszystkie uszkodzenia glazury i innych wykładzin spowodowane koniecznością wymiany (np. liczników wody) lub usunięcia awarii w obrębie szachtu, który powinien być demontowany, obciążają użytkownika lokalu.
11. Montaż urządzeń gazowych oraz prace związane z instalacjami elektrycznymi i wodno - kanalizacyjnymi mogą być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe.
12. Wniosek o spuszczenie wody z pionu lub z sieci centralnego ogrzewania powinien być złożony na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem wykonania tej operacji. Spółdzielnia wyrazi zgodę po wniesieniu stosownej opłaty.
13. Spółdzielnia nie wyraża zgody na spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym.
14. Spółdzielnia zawiadamia mieszkańców, których to dotyczy, na 3 dni przed terminem wstrzymania dostawy wody lub spuszczenia wody z sieci centralnego ogrzewania (poza sezonem grzewczym) poprzez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na klatce schodowej podając przewidywany czas wstrzymania dostawy wody. Wszelkie ewentualne koszty związane z tą operacją ponosi osoba prowadząca remont, która winna złożyć oświadczenie w formie pisemnej o zobowiązaniu do pokrycia kosztów w określonej wysokości.

§ 5

1. Prowadzenie prac „głośnych” dopuszcza się w godz.: 8.00÷18.00 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.

§ 6

1. Użytkownik remontowanego lokalu w czasie prowadzenia prac zobowiązany jest do utrzymania czystości w częściach wspólnych, w szczególności na klatkach schodowych, w windach, w piwnicach i na terenie wokół posesji oraz do usuwania na bieżąco wszelkich zanieczyszczeń powstałych w związku z prowadzonymi przez niego robotami. Koszty sprzątania obciążają prowadzącego remont.
2. Obowiązkiem użytkownika remontowanego lokalu jest zabezpieczanie ciągów komunikacyjnych - korytarzy, klatki schodowej i wind - przed uszkodzeniem i zabrudzeniem. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia na własny koszt powstałych podczas prowadzonego przez niego remontu wszelkich uszkodzeń na częściach wspólnych oraz w mieniu innych użytkowników lokali.

§ 7

1. Niedozwolone 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, na potrzeby remontu, kontenera lub, jeżeli ilość odpadów jest nieznaczna, do specjalnie do tego celu kupionych worków na odpady budowlane.

2. 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.
3. Gabaryty (np. stare meble) należy wystawiać w dniach wskazanych w harmonogramie wywozu gabarytów zgodnie ze stroną <https://warszawa19115.pl/>.
4. Każdy mieszkaniec może bezpłatnie oddać śmieci po remoncie do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, gdzie przyjmowane są opakowania po farbach i klejach, resztki rozpuszczalników, gruz, glazura czy szkło. Szczegóły dostępne na www.czysta.um.warszawa.pl. W razie wątpliwości informacje dotyczące odbioru lub utylizacji różnego rodzaju odpadów można uzyskać w Miejskim Centrum Kontaktu Warszawa 19115.

§ 8

1. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia w sąsiednich mieszkaniach i w częściach wspólnych budynku spowodowane przez zatrudnione ekipy remontowo-budowlane oraz przez firmy dostarczające materiały budowlane, wykończeniowe i wyposażenie lokalu.
2. Osoba posiadająca tytuł prawny 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 tytuł prawny do lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym regulaminem działania lub zaniechania osób wykonujących prace remontowo-budowlane.

§ 9

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 i ewentualnie wykonania dokumentacji fotograficznej z kontroli.

§ 10

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.

§ 11

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 17/2023 z dnia 25 września 2023 roku i wszedł w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Muranów”

.....


Ewa Porębska – Kosik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Muranów”

.....


Andrzej Przybycin