

**REGULAMIN PRZEPROWADZANIA REMONTU MIESZKAŃ  
oraz zakres napraw wewnątrz lokalu obciążający użytkownika lokalu  
w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Elblągu**

Niniejszy regulamin określa obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych przy wykonywaniu prac remontowo – budowlanych we własnym zakresie oraz zakres napraw wewnątrz lokalu obciążający użytkownika.

Podstawa prawna:

- Ustawa Prawo Budowlane (Dz.U. 2023 poz. 682 – tekst jednolity)
- Statut MSM „Jutrzenka”

Użyte w niniejszym *Regulaminie* określenie „użytkownik lokalu” oznacza osoby posiadające:

- a. tytuł prawny do lokalu, w tym
  - lokatorskie prawo do lokalu
  - własnościowe prawo do lokalu
  - odrębną własność lokalu
  - najemcę lokalu
- b. zajmującą lokal bez tytułu prawnego

## **REMONTY MIESZKAŃ**

### § 1

1. Zamiar wykonania prac remontowo – budowlanych (poza malowaniem mieszkania i drobnymi pracami remontowymi) należy zgłosić do Spółdzielni z co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem. Zgłoszenie należy wykonać w formie tradycyjnej pisemnej lub na adres elektroniczny Spółdzielni,
2. Zgłoszenie powinno zawierać następujące informacje:
  - imię i nazwisko użytkownika, adres, telefon kontaktowy
  - opis planowanego zakresu prac
  - planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót
  - w przypadku planowanej ingerencji w instalację wewnętrzną lub zmiany układu mieszkania, np. przebudowy ściany, należy dołączyć:
    - szkic rysunkowy z istniejącym i docelowym układem pomieszczeń lub instalacji ewentualne przebicie ścian czy ich przebudowa (należy wskazać z jakiego materiału wykonana będzie nowa ściana)
    - czy ulegnie zmianie usytuowanie grzejników bądź inne instalacje

### § 2

1. Spółdzielnia może wnieść zastrzeżenia do planowanego zakresu robót budowlano – remontowych jeżeli zakres prac byłby niezgodny z prawem budowlanym, zagrażał bezpieczeństwu albo naruszał zasady dobrosąsiedzkie
2. Prace określone w zgłoszeniu można rozpocząć tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Decyzja powinna zostać przekazana zgłaszającemu najpóźniej w terminie 14 dni od zgłoszenia, albo od dostarczenia dodatkowych informacji o które poprosi Spółdzielnia.

3. Przed rozpoczęciem prac użytkownik lokalu zobowiązany jest przedstawić w Spółdzielni dokument potwierdzający, że odpady budowlane zostaną wywiezione przez firmę specjalistyczną. Za odpady budowlane uważa się m.in. zbity tynk, beton, cement, wykładziny budowlane, farby, pojemniki i pędzle po robotach malarskich, rozpuszczalniki, zdemontowane drzwi, okna, osprzęt sanitarny i elektryczny, przewody i kable oraz pozostałe odpady. Zabrania się wrzucania odpadów budowlanych do pojemników półpodziemnych jak i wystawiania ich koło pojemników jako tzw. gabaryty. W przypadku zamówienia tzw. kontenerów na odpady budowlane, miejsce ich lokalizacji należy uzgodnić ze Spółdzielnią, a czas podstawienia kontenera nie powinien przekraczać 30 dni
4. Zakres prac remontowych nie może wykraczać poza granice lokalu mieszkalnego

### §3

1. W czasie prowadzenia remontu zabrania się:
  - a. naruszania i osłabiania nośności ścian konstrukcyjnych, stropów bądź nadproży
  - b. stosowania narzędzi o dużej mocy udarowej, których użycie mogłoby spowodować drganie konstrukcji prowadzące do pęknięć lub innych uszkodzeń ścian i stropów w lokalach sąsiednich
  - c. zmiany wielkości otworów drzwi wejściowych do mieszkań, drzwi balkonowych oraz otworów okiennych
  - d. zmiany podziałów i kolorystyki stolarki okiennej. Stolarka okienna powinna zapewniać odpowiednią wentylację poprzez aeratory ręczne lub mechaniczne, albo posiadać funkcję rozszczelniania okien (z której należy korzystać).
  - e. zmiany kolorystyki elewacji, w szczególności koloru ścian loggii czy balustrad balkonowych
  - f. ingerencji w instalację centralnego ogrzewania w mieszkaniu i w jakkolwiek instalację poza mieszkaniem. W przypadku planowanej przebudowy instalacji należy uzyskać wcześniejszą zgodę Spółdzielni. Sama przebudowa musi zostać wykonana przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.
  - g. ingerencji w układ przewodów wentylacyjnych. Zabrania się zamurowywania, demontażu, zasłaniania, zakładania urządzeń wymuszających ciąg czy podłączania okapów kuchennych do przewodów wentylacyjnych
  - h. celowego bądź przypadkowego wrzucenia do przewodów wentylacyjnych gruzu bądź innych odpadów budowlanych
  - i. odłączania lokalu od instalacji centralnego ogrzewania
  - j. likwidacji grzejników centralnego ogrzewania ani ich dokładania
  - k. zmiany grzejników centralnego ogrzewania na ogrzewanie podłogowe
2. Wielkość drzwiczek rewizyjnych do zaworów instalacji wodnej jak i ich lokalizacja musi umożliwiać odczyt i wymianę wodomierzy jak też ewentualną wymianę zaworów
3. Instalacje gazowe muszą być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi
4. Osłony szachtów instalacyjnych powinny być możliwe do demontażu. W innym przypadku, jeżeli wystąpi awaria która wymagała będzie rozebrania zabudowy, Spółdzielnia nie odpowiada za powstałe uszkodzenia. Koszty obciążają wówczas użytkownika lokalu.
5. Przy wymianie grzejników należy wcześniej uzyskać ze Spółdzielni informację o mocy nowych grzejników. Przed zakupem należy uzgodnić ze Spółdzielnią kartę

katalogową grzejnika. Po wymianie firma rozliczeniowa dokona przełożenia podzielnika za pośrednictwem Spółdzielni. Koszt przełożenia jak też koszt zrzutu wody ponosi użytkownik

6. W przypadku wykonania prac remontowo-budowlanych niezgodnie z przepisami bądź niezgodnie z niniejszym Regulaminem, koszty przywrócenia do stanu pierwotnego jak też koszty ewentualnych opłat i kar ponosi użytkownik lokalu

#### § 4

1. Prowadzenie głośnych prac remontowych dopuszcza się w dni powszednie od godz. 8.00 do 20.00 (bez niedziel i świąt)
2. Należy bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej, w godz. 22.00 – 6.00
3. Należy minimalizować wszelkie uciążliwości związane z prowadzeniem remontu i nie naruszać zasad współżycia społecznego. W szczególności ograniczać czas trwania remontu do niezbędnego minimum.
4. Użytkownik remontowanego lokalu w czasie prowadzenia prac zobowiązany jest do utrzymania czystości w częściach wspólnych, w piwnicach lub na terenie wokół budynku. Koszty sprzątnięcia obciążają prowadzącego remont.
5. Obowiązkiem użytkownika remontowanego lokalu jest zabezpieczenie klatek schodowych, wejść, korytarzy piwnicznych czy użytkowanych czasowo pomieszczeń wspólnych, np. pralni
6. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia w sąsiednich mieszkaniach i w częściach wspólnych spowodowane przez zatrudnione ekipy remontowo-budowlane oraz firmy dostarczające materiały budowlane czy wyposażenie lokalu.

### **NAPRAWY OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKA LOKALU**

#### § 5

Naprawy obciążające użytkownika lokalu obejmują:

1. Naprawę i wymianę urządzeń techniczno – sanitarnych, grzejników, głowic zaworów termostatycznych. Wyjątek stanowi sytuacja kiedy w wyniku uszkodzenia zaworu grzejnikowego, dotychczasowa głowica zaworu nie pasuje do nowego zaworu. W takiej sytuacji koszt głowicy ponosi spółdzielnia
2. wymiana zużytych uszczelki w bateriach
3. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych pomiędzy odpływem a pionem kanalizacji sanitarnej
4. wymiana i naprawa instalacji w mieszkaniu wraz z osprzętem (poza instalacją centralnego ogrzewania). Instalacja elektryczna i gazowa w mieszkaniu kończy się na zaworze za gazomierzem lub licznikiem elektrycznym
5. naprawa i wymiana wylewek, posadzek, tynków
6. malowanie stolarki okiennej, drzwi, rur, grzejników
7. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów
8. szklenie okien i drzwi
9. naprawa lub wymiana klamek, zamków i zawiasów
10. dorabianie kluczyków do skrzynek pocztowych, tzw. euroskrzynek

11. wykonanie zaleceń wynikających z przeglądów wentylacyjnych, gazowych i elektrycznych dotyczących lokalu
12. renowacja loggii z zachowaniem kolorystyki budynku

## NAPRAWY OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

### § 6

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. usuwanie wszelkich awarii i dokonywanie napraw dotyczących części wspólnych w budynkach i na terenie osiedla
2. utrzymanie we właściwym stanie technicznym placów zabaw dla dzieci, placów fitness i miejsc odpoczynku
3. utrzymywanie we właściwym stanie technicznym dróg, jezdni, chodników, przejść
4. utrzymywanie w odpowiednim stanie estetycznym i sanitarnym nasadzeń drzew i krzewów oraz trawników
5. likwidacja zatorów pionów kanalizacyjnych i poziomów na odcinku pomiędzy budynkiem a studnią
6. remonty główne dotyczące budynków, w tym dachy, elewacje, klatki schodowe (remonty w tym zakresie zależą od stanu funduszu remontowego określonego budynku)
7. Wymiana zaworów przed wodomierzami mieszkaniowymi
8. Wymiana zaworów przed gazomierzem i zabezpieczenie przelicznikowe licznika elektrycznego
9. Naprawa elementów konstrukcyjnych loggii. Remonty loggii Spółdzielnia wykonuje tylko przy remontach elewacji budynku i w okresie objętym gwarancją
10. utrzymywanie w sprawności technicznej słupów i lamp oświetleniowych
11. utrzymywanie we właściwym stanie technicznym elementów małej architektury

### § 7

We wszystkich sprawach wątpliwych, niejednoznacznych lub wymagających indywidualnego podejścia ostateczną decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### § 8

Regulamin został uchwalona uchwałą Rady Nadzorczej nr .....<sup>21</sup> z dnia .....<sup>12.02.2021</sup> i obowiązuje od dnia uchwalenia

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....  
Janusz Wiszniewski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

.....  
Wojciech Daraszewicz