

REGULAMIN
zasad utrzymania technicznego zasobów
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 438 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (z 2023 r. poz. 1450).
3. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 poz. 2029 ze zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
6. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 275).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 873).
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku, zwanej dalej Spółdzielnią.

Rozdział I. Część ogólna.

§ 1.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia mieszkań i pomieszczeń przynależnych, lokali użytkowych i pomieszczeń wspólnie użytkowanych oraz otoczenia budynków, tj. ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, parkingów, placów gier i zabaw, zewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, oświetleniowych, terenów zielonych i elementów małej architektury.
2. Kontrolą w rozumieniu niniejszego Regulaminu są określone w Prawie Budowlanym i innych aktach prawnych okresowe działania mające na celu ustalenie stanu technicznego instalacji i elementów budynków.
3. Użytkownik lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu, to właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, a także osoby wspólnie zamieszkujące z wymienionymi osobami posiadającymi tytuł prawny do mieszkania lub działające w jej imieniu i z jej upoważnienia.

Rozdział II. Kontrole okresowe.

§ 2.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przeprowadzać okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków narażonych na m.in. szkodliwe wpływy atmosferyczne, elementów zawierających azbest, elementów konstrukcji budynków oraz instalacji gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych, odgromowych i innych, w zakresie wynikającym z przepisów Prawa Budowlanego i innych aktów prawnych.
2. W celu dokonania kontroli instalacji wymienionych w ust. 1 oraz instalacji wspólnych (pionów wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania i innych) Użytkownicy lokali obowiązani są udostępnić mieszkania, pomieszczenia użytkowe, pomieszczenia wspólne oddane im w użytkowanie służbom technicznym Spółdzielni lub osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

§ 3.

1. Osoby dokonujące kontroli opisują ich wyniki w protokołach i wydają zalecenia z upoważnienia Zarządu Spółdzielni, z określeniem terminu ich wykonania.
2. W przypadku dokonywania kontroli w mieszkaniach i pomieszczeniach przynależnych kontrolujący zobowiązany jest przedstawić wynik kontroli Użytkownikowi lokalu, który potwierdza podpisem przyjęcie do wiadomości treść wyniku kontroli.

§ 4.

1. Użytkownicy lokali oraz odpowiednie służby techniczne Spółdzielni lub osoby i firmy działające na jej zlecenie, są zobowiązani zrealizować zalecenia zawarte w protokołach, w ustalonych terminach realizacji.
2. W zakresie zawartym w niniejszym Regulaminie, Spółdzielnia i instytucje nadzoru technicznego są uprawnione do kontroli i egzekwowania realizacji zaleceń pokontrolnych.

Rozdział III. Naprawy obciążające Spółdzielnię.

§ 5.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw zalicza się naprawy wszystkich elementów budynku w pomieszczeniach wspólnego użytku (korytarzach, klatkach schodowych, wiatrołapach, pomieszczeniach technicznych i innych), dachów i elementów elewacji (z wyjątkami opisanymi w § 12), wind, klap dymowych i innych oraz instalacji, a w szczególności:

1. naprawa lub wymiana pionów kanalizacyjnych, rewizji, wywiewek i leżaków instalacji kanalizacyjnej bez podejść i rozprowadzenia w lokalach mieszkalnych,
2. naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających w mieszkaniach włącznie bez podejść i rozprowadzenia do odbiorników (baterie, splotzki),
3. naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed kuchenką gazową od strony instalacji, a w mieszkaniach z gazomierzami na odcinku do gazomierza od strony instalacji,
4. naprawa instalacji elektrycznej do pierwszego zabezpieczenia w mieszkaniu,
5. naprawa przewodów wentylacyjnych,
6. naprawa instalacji doprowadzającej sygnał telewizyjny do mieszkania,
7. naprawa instalacji domofonowej do aparatu domofonowego w mieszkaniu (z wyłączeniem naprawy i wymiany aparatu),
8. naprawa instalacji i urządzeń służących do usuwania odpadów gospodarczych,
9. naprawa lub wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania bez grzejników i głowicy zaworu termostatycznego (termostatu),
10. naprawa elementów konstrukcji nośnej i balustrad balkonów,
11. naprawa ciągów komunikacyjnych, parkingów i miejsc postojowych,
12. naprawa wyposażenia placów gier i zabaw,
13. naprawa podziemnych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych,
14. naprawa dachów i elewacji budynków,
15. naprawa schodów i ich elementów,
16. naprawa i wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych,
17. naprawa instalacji oświetlenia zewnętrznego,
18. naprawa elementów małej architektury,
19. wymiana uszkodzonej wkładki zamka w drzwiach wejściowych do klatki schodowej, do piwnicy lub do pomieszczenia z kontenerami na śmieci. Wkładki do zamków dorabiane są na koszt Spółdzielni do istniejącego klucza wzorcowego. W przypadku, gdy po wymianie wkładki w zamku, posiadany przez Użytkownika lokalu klucz nie będzie go otwierał, dorobienie nowego klucza leży w gestii Użytkownika lokalu i na jego koszt.

§ 6.

Spółdzielnia może odmówić wykonania naprawy, która należy do zakresu jej obowiązków, u Użytkowników lokali zalegających z opłatami eksploatacyjnymi za co najmniej dwa okresy płatności oraz zalegających z opłatami za uprzednio wykonane usługi płatne. Nie dotyczy to napraw, których nie wykonanie będzie zagrażało bezpieczeństwu budynku i osobom w nim zamieszkującym.

§ 7.

1. Wymiana okien w budynkach, które osiągnęły wiek minimum 25 lat może być dofinansowywana z funduszu remontowego Spółdzielni.
2. Konieczność wymiany okien ustala komisja z ramienia Spółdzielni.
3. Warunkiem dofinansowania jest złożenie w Spółdzielni wniosku o wymianę okien z załączoną specyfikacją i fakturami oraz pozytywne rozpatrzenie wniosku przez komisję Spółdzielni.
4. Dofinansowanie wymiany okien następuje sukcesywnie, a termin realizacji zależny jest od kolejności złożenia wniosku oraz przeznaczonych w bieżącym roku na ten cel środków w ramach planu remontów.
5. Spółdzielnia dofinansowuje wymianę okien. Wysokość dofinansowania obliczana jest w oparciu o stawki bazowe ustalone zgodnie z § 7 ust. 6. Dofinansowanie nie może przekraczać 50% wartości kosztów ich zakupu i montażu. Jeżeli obliczona zgodnie ze zdaniem drugim powyżej, wysokość zwrotu przekracza połowę kosztów poniesionych faktycznie na wymianę okien, to dofinansowanie wypłaca się w wysokości 50% kosztów poniesionych przez Użytkownika lokalu.
6. Spółdzielnia na podstawie uśrednionych cen okien oferowanych przez firmy handlowe działające na terenie miasta Białegostoku ustala stawki bazowe, które stanowią podstawę do naliczenia dofinansowania części kosztów wymiany okien. Wysokość stawki bazowej zatwierdza Zarząd.
7. Powtórne dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej można otrzymać w przypadku kolejnej wymiany okien dokonanej nie wcześniej niż po 25 latach od pierwszej wymiany.
8. Dofinansowanie nie przysługuje w przypadku zmiany wielkości otworu okiennego.

§ 8.

Naprawy, o których mowa w § 5 i wymiana okien, z zastrzeżeniem § 7 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni oraz ze środków na bieżącą eksploatację i utrzymanie zasobów.

Rozdział IV. Podstawowe obowiązki Użytkowników lokali.

§ 9.

Użytkownicy lokali obowiązani są udostępnić lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii ze szczególnym uwzględnieniem § 20 ust. 6.

§ 10.

1. Nie należy wykonywać stałej zabudowy pionów z instalacjami sanitarnymi (wodno-kanalizacyjnymi, gazowymi i wentylacyjnymi). W przypadku wykonania nierozbieralnej zabudowy szybu instalacyjnego, koszt rozbiórki i naprawy po rozbiórce, w razie konieczności dostępu do instalacji, obciąża wyłącznie Użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu, który zabudował część klatki schodowej lub innej wspólnej części budynku, gdzie znajdują się dojścia do pionów technicznych lub inne instalacje techniczne, ma obowiązek zapewnienia dostępu do nich na każde żądanie Spółdzielni. W przypadku odmowy Spółdzielnia może rozebrać nielegalną zabudowę, a kosztami rozbiórki obciążyć lokatora.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek na swój koszt i w terminie 60 dni wyprowadzić poza swoją zabudowę klatki schodowej lub innej części budynku urządzenia służące do opomiarowania lokali (liczniki wody,

prądu, gazu). Niewykonanie powyższych prac może skutkować cofnięciem zgody na zajęcie części nieruchomości wspólnej i żądaniem przywrócenia zajętej powierzchni do stanu pierwotnego.

§ 11.

Obowiązkiem Użytkownika lokalu jest użytkowanie lokalu w sposób zapewniający:

1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa oraz ochrona interesów użytkowników innych lokali korzystających szczególnie z instalacji gazowej, elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej,
2. utrzymanie właściwego stanu technicznego i higieniczno-sanitarnego,
3. prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

Rozdział V. Naprawy obciążające Użytkowników lokali.

§ 12.

Zakres napraw i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów i instalacji lokalu obciążających Użytkownika lokalu:

1. malowanie lub tapetowanie ścian, sufitów, drzwi, okien, grzejników, osłony balkonowej od wewnątrz i elementów lokalu lub pomieszczenia przynależnego,
2. malowanie, szklenie i uszczelnianie okien,
3. naprawa lub wymiana podłóg i posadzek, w tym posadzki balkonu,
4. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach oraz pomieszczeniach przynależnych i garażach, a także w boksach piwnicznych i bokówkach,
5. naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej od pionu kanalizacyjnego do przyborów i urządzeń sanitarnych, w tym udrażnianie zatkanych odpływów kanalizacyjnych do pionu,
6. naprawa i wymiana instalacji wodociągowych za zaworami odcinającymi od pionów ciepłej i zimnej wody oraz legalizacja wodomierzy,
7. naprawa i wymiana grzejników centralnego ogrzewania,
8. naprawa i wymiana instalacji gazowych od zaworu odcinającego przed kuchenką gazową, a w mieszkaniach z indywidualnymi gazomierzami od gazomierza,
9. naprawa przyborów sanitarnych (baterii, baczek, kompaktów wc),
10. wymiana wolnostojących kuchenek gazowych,
11. naprawa i wymiana instalacji i urządzeń elektrycznych w mieszkaniu za zabezpieczeniem mieszkaniowym (wraz z zabezpieczeniem),
12. wymiana aparatów domofonowych,
13. naprawa i wymiana oddawczych skrzynek pocztowych oraz dorabianie zgubionych lub uszkodzonych kluczy do nich,
14. naprawa wodomierzy,
15. przystosowanie instalacji i wyposażenia do obowiązujących przepisów prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej i innych przepisów określających standardy, które musi spełniać mieszkanie, pomieszczenie przynależne lub garaż,
16. naprawa i remont balkonu, z wyjątkiem jego elementów konstrukcji nośnej i balustrad.

§ 13.

Zasady montażu, konserwacji, legalizacji i eksploatacji wodomierzy oraz rozliczeń kosztów zużycia wody zapisane są w „Regulaminie określającym zasady rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Piąski” w Białymstoku.

§ 14.

Naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w budynku z winy lokatora wykonywane są na jego koszt.

§ 15.

1. Służby techniczne Spółdzielni na prośbę Użytkownika lokalu mogą wykonywać drobne usługi naprawcze za odpłatnością, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Usługi te, nie będą wykonywane w przypadku Użytkowników lokali posiadających zaległości w opłacie za eksploatację lokalu powyżej 2 miesięcy oraz zalegających z opłatami za uprzednio wykonane usługi płatne.
2. Zakres wykonywanych napraw, zasad ich wykonywania i rozliczania określone są w uchwale Zarządu Spółdzielni.

§ 16.

1. Anteny do odbioru programów RTV nadawanych z nadajników satelitarnych, naziemnych oraz sygnału internetowego i inne urządzenia techniczne (np. klimatyzatory) mogą być montowane na zewnątrz budynków wyłącznie na podstawie uzgodnienia ze Spółdzielnią.
2. Uzgodnienie dokonywane jest na piśmie wniosek zainteresowanego lokatora skierowany do Spółdzielni i musi zawierać krótki opis dotyczący rodzaju, przeznaczenia, gabarytów, planowanego miejsca i sposobu montażu anteny oraz oświadczenie określające uprawnienia i obowiązki właściciela anteny wg wzoru w **Załączniku nr 1** do niniejszego Regulaminu.
3. Urządzenia mogą być instalowane: na wewnętrznej stronie ścian balkonów przystawianych, na balustradach balkonów lub loggii należących do lokalu, pod warunkiem, że antena nie będzie przysłaniała światła otworów okiennych sąsiadów. Konstrukcja anteny nie może wystawać więcej niż 50 cm poza lico ściany balkonu dostawianego lub balustrady balkonu.
4. Warunki techniczne montażu anteny, związane z konkretną lokalizacją, typem, gabarytami i innymi wymaganiami technicznymi wyszczególnionymi we wniosku o uzgodnienie montażu, określa Spółdzielnia. Wszelkie instalacje niezgodnione ze Spółdzielnią będą demontowane.
5. Użytkownicy indywidualnych anten finansują wykonanie i utrzymanie anten i konstrukcji wsporczych.
6. W przypadku wykorzystywania anten dla celów komercyjnej działalności gospodarczej pobiera się opłatę za wykorzystywanie nieruchomości wspólnej dla celów zarobkowych.

Rozdział VI. Remonty, zmiany konstrukcyjne, przebudowa i zmiana elementów budowlanych mieszkania i instalacji stanowiących jego wyposażenie.

§ 17.

1. Zamiar wykonywania prac budowlano-remontowych 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 Użytkownika lokalu, 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 wentylacyjnej, elektrycznej, 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.
3. Spółdzielnia może wnieść zastrzeżenia do planowanego zakresu robót budowlano-remontowych w sytuacji, gdyby:

- a) przedstawiony zakres prac był niezgodny z prawem budowlanym,
 - b) naruszał prawidłowe funkcjonowanie współistniejących instalacji w budynku,
 - c) zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców,
 - d) naruszał zasady dobrego sąsiedztwa.
4. 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.
 5. Przed rozpoczęciem prac Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapoznania się z treścią i przestrzeganiem zasad niniejszego Regulaminu.
 6. Wszystkie zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścian, przebudowa balkonów, przeróbki instalacji sanitarnych: wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) mogą być wykonywane tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
 7. W przypadku występowania o uzyskanie zgody na zmianę ścian konstrukcyjnych, postawienie dodatkowych ścian działowych, zmian instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, gazowych, wybudowanie daszku nad balkonem, do wniosku należy dołączyć projekt techniczny planowanych zmian sporządzony przez uprawnionego w danej specjalności projektanta.
 8. W przypadku niektórych zmian konieczne jest zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych organowi administracji architektoniczno-budowlanej lub uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (zgodnie z art. 29 i 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane). Jeżeli wymagane jest zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych organowi administracji architektoniczno-budowlanej lub uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, Użytkownik lokalu obowiązany jest je uzyskać.

§ 18.

1. Użytkownik lokalu, który samowolnie wykona zmiany niezgodnie z przepisami budowlanymi, a w szczególności:
 - a) dokona zabudowy przed mieszkaniem z drugimi drzwiami otwieranymi na zewnątrz na ciąg komunikacyjny stanowiący drogę ewakuacyjną,
 - b) wykona zmiany instalacji gazowej lub elektrycznej w sposób zagrażający bezpieczeństwu innych użytkowników budynku,
 - c) osłabi ściany konstrukcyjne lub inne elementy konstrukcji budynku,
 - d) przebuduje instalacje w sposób zakłócający działanie instalacji wspólnie eksploatowanych z innymi użytkownikami,
 - e) bezprawnie zainstaluje na dachu budynku antenę telekomunikacyjną, elementy infrastruktury sieci internetowej, reklam, itp.ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe z tego tytułu.
2. 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 Spółdzielni zgodzie.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, na żądanie uprawnionych pracowników Spółdzielni, do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli robót.
4. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących prawidłowości prowadzonych robót, ujawnienia prac, na które Spółdzielnia nie wyraziła zgody, lub uniemożliwienie pracownikom Spółdzielni kontroli wykonanych prac budowlano-remontowo, Spółdzielnia może wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub innych uprawnionych organów o przeprowadzenie kontroli w remontowanym przez Użytkownika lokalu.
5. W przypadku stwierdzenia wykonania prac remontowo-budowlanych niezgodnie z zasadami przewidzianymi w Prawie Budowlanym oraz w niniejszym Regulaminie, koszty przywrócenia do stanu pierwotnego, jak również koszty kar i innych opłat ponosi Użytkownik lokalu.

§ 19.

1. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia w sąsiednich mieszkaniach i w częściach wspólnych spowodowane przez podmioty wykonujące na jego zlecenie lub we współpracy z nim prace remontowe, budowlane, wykończeniowe oraz przez podmioty odpowiedzialne za transport i dostarczenie materiałów budowlanych, wykończeniowych i innych służących do wyposażenia lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do poinformowania o treści niniejszego Regulaminu wszelkie osoby korzystające z jego lokalu oraz ekipy remontowe. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym Regulaminem działania lub zaniechania osób, którymi się posługuje przy wykonywaniu prace remontowo-budowlane, wykończeniowych oraz innych prac wykonywanych w lokalu.

Rozdział VII. Przepisy porządkowe obowiązujące w związku z naprawami i zmianami wyposażenia technicznego mieszkań i lokali użytkowych.

§ 20.

1. Zakres prac remontowo-budowlanych nie może wykraczać poza granice lokalu.
2. Naprawy i prace remontowo-budowlane wywołujące hałasy powinny być przeprowadzane w dni powszednie w godzinach od 7⁰⁰ do 19⁰⁰.
3. 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 kratki 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. 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 sprzątnięcia obciążają prowadzącego remont.
5. Obowiązkiem użytkownika remontowanego lokalu jest zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych - korytarzy, klatki schodowej, wiatrołapu i windy - przed uszkodzeniem i zabrudzeniem.
6. W trakcie prowadzenia prac remontowych, naprawczych i przeróbek technicznego wyposażenia mieszkań należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) niedopuszczalne jest wyrzucanie odpadów remontowych, wyrzucanie gruzu z rozbiórki ścianek, podłóg, okładzin ceramicznych, elementów instalacji wodnych i kanalizacyjnych do ogólnych pojemników na nieczystości komunalne,
 - b) niedopuszczalne jest także wystawianie odpadów remontowych na teren posesji,
 - c) w przypadku remontu należy zamówić na własny koszt w firmie zajmującej się wywozem odpadów specjalny pojemnik (kontener) na gruz lub jeżeli zakres odpadów jest nieznaczny, specjalnie do tego celu przeznaczone worki na odpady. 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. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pilnowania niezwłocznego wywozu po ich zapełnieniu,
- d) demontowane okna należy wywozić poza teren osiedla na wysypisko lub do utylizacji. W przypadku pozostawienia przez lokatora zdemontowanych okien na klatce schodowej, przed budynkiem, w komorze zsypowej lub innym miejscu, Spółdzielnia odliczy od kwoty dofinansowania ustalonej uchwałą Zarządu opłatę za transport okien do miejsca składowania odpadów,
 - e) w przypadku ustalenia Użytkownika lokalu, który nie dopełnił obowiązku utylizacji odpadów remontowych lub wielkogabarytowych we własnym zakresie i pozostawił je na terenie osiedla, Spółdzielnia obciąży Użytkownika lokalu kosztami ich usunięcia, natomiast w przypadku braku możliwości ustalenia Użytkownika lokalu odpowiedzialnego za porzucenie na osiedlu odpadów pozostałych po remoncie lub wielkogabarytowych, Spółdzielnia zleci ich usunięcie, a kosztem takiej operacji obciąży wszystkich Użytkowników lokali,
 - f) instalacje wodociągowe, których przeróbka lub remont wymaga wyłączenia wody można naprawiać wyłącznie w dni powszednie, w godzinach od 9⁰⁰ do 14⁰⁰ z wyłączeniem sobót i dni przedświątecznych i świątecznych,
 - g) należy zwrócić uwagę, aby wielkość drzwiczek rewizyjnych do zaworów instalacji wodnej, umożliwiła odczyt i wymianę liczników,
 - h) przy wymianie wodomierzy lub przeróbkach instalacji wodociągowej należy montować zawory zwrotne,
 - i) wszystkie uszkodzenia glazury i innych wykładzin spowodowane koniecznością wymiany (np. liczników wody) lub usunięcia awarii obciążają Użytkownika lokalu,
 - j) instalacje centralnego ogrzewania, których przeróbka wymaga spuszczenia wody ze zładu można wymieniać wyłącznie w miesiącach od czerwca do sierpnia. Z prośbą o spuszczenie wody z pionu lub z sieci, osoba prowadząca remont powinna wystąpić co najmniej 7 dni przed planowanym terminem wykonania tej operacji. Za ponowne uzupełnienie zładu uzdatnioną wodą należy wnieść opłatę w terminie i wysokościach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe zasady wymiany grzejników centralnego ogrzewania opisane są w **Załączniku nr 2** do niniejszego Regulaminu,
 - k) w przypadku wykonywania w mieszkaniu jakichkolwiek napraw lub przeróbek, które wymagają wyłączenia wody, energii elektrycznej, gazu lub ogrzewania w jednym lub kilku pionach mieszkaniowych, wykonawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni i umieścić ogłoszenie, określające przyczyny i przybliżony czas trwania wyłączenia po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią,
 - l) montaż urządzeń gazowych oraz prace związane z instalacjami elektrycznymi i wodnokanalizacyjnymi mogą być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe,
 - m) przy zakładaniu paneli, glazury, boazerii lub innych wykładzin ściennych wszystkie instalacje gazowe muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - n) ze względów ewakuacyjnych 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,
 - o) wykonujący remont w mieszkaniu zobowiązany jest na bieżąco sprzątać wszystkie zanieczyszczenia powstałe z tego tytułu na zewnątrz mieszkania (klatka schodowa, winda, wiatrołap, chodnik przed budynkiem),
 - p) remonty i przeróbki instalacji elektrycznych i gazowych mogą być wykonywane (po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Spółdzielni) wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
 - q) malując elementy elewacji (okna, balkony) należy zachować kolorystykę uzgodnioną ze Spółdzielnią.
7. Należy profilaktycznie zapobiegać awariom poprzez odcinanie dopływu wody, gazu w razie przewidywanej wielodniowej nieobecności w mieszkaniu.

8. Na wypadek awarii zaleca się pozostawić kontakt (telefoniczny, osobowy) w Spółdzielni lub u sąsiadów, szczególnie w razie przewidywanej wielodniowej nieobecności w mieszkaniu.
9. Prace remontowe powinny być prowadzone z zachowaniem postanowień „Regulaminu korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zachowania porządku domowego w budynkach i ich otoczeniu na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku minimalizując wszelkie uciążliwości i nie naruszając zasad współżycia sąsiedzkiego.

Rozdział VIII. Przepisy dotyczące utrzymania technicznego lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”, pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem, lokali użytkowych stanowiących odrębną własność oraz lokali w najmie.

§ 21.

1. Najemca lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni obowiązany jest do wykonywania we własnym zakresie drobnych napraw, w szczególności: drobnych naprawy podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody, w tym armatury sanitarnej.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania ciężących na niej napraw koniecznych, bez przeprowadzenia których korzystanie z lokalu przez Najemcę jest niemożliwe, lub połączone z dotkliwymi uciążliwościami.
3. Najemca jest obowiązany ponosić drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem lokalu oraz do naprawy lub wymiany elementów konstrukcyjnych lokalu i elementów wyposażenia lokalu uszkodzonych z jego winy.

§ 22.

Zasady wykonywania napraw i remontów w pomieszczeniach przynależnych do lokali mieszkalnych, lokalach użytkowych własnościowych, lokalach użytkowych stanowiących odrębną własność oraz lokalach w najmie, są analogiczne jak w lokalach mieszkalnych.

§ 23.

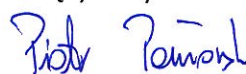
Regulamin wchodzi w życie po podjęciu uchwały nr 6 przez Radę Nadzorczą w dniu 27 marca 2024 r. i z tym dniem traci moc „Regulamin zasad utrzymania technicznego zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 grudnia 2010 r. ze zm.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Danuta Tarka

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Piotr Pawłowski

Białystok, dnia

.....
Imię i Nazwisko

.....
Adres

.....
Rodzaj i numer dokumentu tożsamości

.....
Rodzaj tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany(a)* oświadczam, że:

1. Przejmuję pełną odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem na zewnątrz budynku i użytkowaniem przeze mnie:
 - 1) anteny satelitarnej*,
 - 2) anteny do odbioru sygnału RTV ze stacji naziemnej*,
 - 3) anteny do odbioru sygnału internetowego*,
 - 4) innego urządzenia.
2. Przejmuję pełną odpowiedzialność cywilną wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku powstałych w trakcie użytkowania zamontowanej przeze mnie anteny do odbioru **programów RTV nadawanych z nadajników satelitarnych*/sygnału z nadajników naziemnych*/sygnału internetowego*/** uszkodzeń mienia, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku.
2. Zobowiązuję się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanej anteny, konstrukcji wsporczej anteny oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych na zewnątrz lokalu konstrukcji i urządzeń anteny.
4. Zobowiązuję się na każde wezwanie Spółdzielni do umożliwienia jej upoważnionym osobom przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji anteny.
5. Zobowiązuję się corocznie - w związku z rocznymi przeglądami budynku - składać oświadczenie o stanie technicznym konstrukcji anteny.
6. Na każde wezwanie Zarządu Spółdzielni, związane z koniecznością wykonania prac remontowych na dachu lub elewacji budynku, w tym wykonywania ocieplenia ścian budynku lub wymiany pokrycia dachu, zobowiązuję się do demontażu anteny wraz z konstrukcją we własnym zakresie, a w przypadku niewykonania przeze mnie tego obowiązku wyrażam zgodę na obciążenie mnie kosztami demontażu anteny wykonanego przez inne osoby na zlecenie Spółdzielni lub przez samą Spółdzielnię.
7. Przyjmuję do wiadomości, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaski” nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia lub kradzież zamontowanego urządzenia spowodowane przez osoby trzecie.

* niepotrzebne skreślić

.....
czytelny podpis

Warunki techniczne wymiany grzejników w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piąski” w Białymstoku

1. Wymiana grzejnika/ów o mocy określonej w projekcie odbywać się może w okresie między okresami grzewczymi, jednak nie później niż do dnia 31 sierpnia każdego roku. W związku z tym wnioski przyjmowane będą do dnia 15 sierpnia bieżącego roku. Nie dotyczy to przypadków awaryjnych i losowych.
2. W związku z wymianą grzejnika/ów Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty: w tym doboru, zakupu i wymiany grzejnika/ów wraz pozostałymi elementami instalacji, koszt zrzutu wody ze zładu oraz jego napełnienia.
3. Nowe grzejniki powinny posiadać atest, mieć min. 3 letni okres gwarancji, być dopuszczone do stosowania w budownictwie wielorodzinnym oraz posiadać wytrzymałość na ciśnienie robocze 0,6 MPa. Dokumenty potwierdzające spełnienie w/w warunków należy dostarczyć do Spółdzielni.
4. Wymiana grzejnika c.o. na inny typ wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, w której określona zostanie moc, parametry i podane typy grzejników, które są dopuszczone do stosowania przez Spółdzielnię.
5. Wymiana grzejnika/ów dokonywana jest według „Schematu” otrzymanego ze Spółdzielni i pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni. Służby techniczne Spółdzielni po zgłoszeniu przez Użytkownika zakończenia prac wymiany, dokonają wizji lokalnej sprawdzą poprawność montażu grzejnika/ów biorąc pod uwagę ich moc i parametry techniczne podane w projekcie archiwalnym oraz rozstaw rur przyłączeniowych, wymiary grzejnika/ów i zamontowanie zaworu na rurze przyłączeniowej powrotnej.
6. Rury przyłączeniowe do grzejnika/ów należy wykonać z tego samego materiału, co wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania. Na rurze przyłączeniowej powrotnej należy zainstalować zawór kulowy odcinający.
7. Po wymianie grzejnika/ów, przed napełnieniem instalacji musi być dokonana przez służby techniczne Spółdzielni wizja w lokalu, celem sprawdzenia poprawności montażu grzejników biorąc pod uwagę ich moc i parametry techniczne podane w projekcie archiwalnym oraz rozstaw rur przyłączeniowych, wymiary grzejnika i zamontowanie zaworu na rurze przyłączeniowej powrotnej.
8. Wykonawstwo robót związanych z wymianą grzejników należy powierzyć wykonawcy posiadającemu doświadczenie przy wykonywaniu tego typu robót i posiadającemu stosowne uprawnienia eksploatacyjne.
9. W przypadku awarii grzejnika w okresie gwarancji wszelkie konsekwencje z tego tytułu ponosi Użytkownik lokalu, a po okresie gwarancji obowiązek usunięcia awarii grzejnika przejmuje Spółdzielnia.
10. W przypadku awarii zamontowanych grzejnika/ów innych typów niż wskazane przez Spółdzielnię po okresie gwarancyjnym, Użytkownik lokalu może być obciążony kosztami zakupu części i wypożyczenia narzędzi do usunięcia awarii.
11. Zamontowane nowe grzejniki stanowią wyposażenie mieszkania i w przypadku przekazania mieszkania spółdzielni lub jego sprzedaży grzejniki należy pozostawić w mieszkaniu - Spółdzielnia nie zwraca kosztów ich zakupu i montażu.

