

**REGULAMIN**  
**remontów i konserwacji w zasobach Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ruda” w**  
**Warszawie.**  
*(tekst jednolity)*

Niniejszy regulamin określa obowiązki i uprawnienia SBM „Ruda”, jej członków oraz innych użytkowników lokali w jej zasobach.

**Postanowienia ogólne.**

§ 1

Ilekcóć w regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć SBM „Ruda”.
2. Użytkownikowi – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną korzystającą z lokalu w zasobach spółdzielni na podstawie tytułu prawnego.

§ 2

W zakresie korzystania z lokalu jego użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania postanowień Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, statutu SBM „Ruda” oraz niniejszego regulaminu.

**II. Obowiązki spółdzielni.**

§ 3

Do obowiązków spółdzielni należy:

1. Utrzymanie w należytym stanie technicznym należących do spółdzielni urządzeń i instalacji na zewnątrz i wewnątrz budynku umożliwiających:
  - 1) odbiór ścieków oraz dostawę zimnej i ciepłej wody,
  - 2) utrzymanie w sezonie grzewczym w pomieszczeniach budynków temperatur zgodnych z obowiązującymi normami,
  - 3) dostawę energii elektrycznej do bezpieczników lokalowych oraz tzw. energii ogólnej,
  - 4) dostawę gazu do zaworu odcinającego przed odbiornikiem,
  - 5) stałe funkcjonowanie dźwigów,
  - 6) dostawę sygnału RTV w zakresie podstawowym,
  - 7) stałe funkcjonowanie domofonów,
  - 8) wymiana urządzeń pomiarowych (np. wodomierze), w terminach zgodnych z okresami legalizacji, wynikającymi z obowiązujących przepisów,
  - 9) odpowiednią wentylację w budynkach.
2. Naprawa przewodów poszczególnych instalacji znajdujących się w lokalu i przechodzących przez lokal:

- 1) przewodów instalacji wodociągowej ciepłej i zimnej wody w kuchni oraz w łazience i wc – piony wraz z odcinkiem rury do zaworów odcinających przy pionie, bez wężyków elastycznych,
  - 2) przewodów instalacji gazowej przed odbiornikiem, do zaworu odcinającego włącznie,
  - 3) pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikiem na pionie,
  - 4) instalacji centralnego ogrzewania, bez grzejników,
  - 5) instalacji RTV – wyłącznie pionów,
  - 6) instalacji domofonowej – do aparatu,
  - 7) kanałów wentylacyjnych.
3. Usuwanie awarii bez zbędnej zwłoki.
4. Utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym, a w szczególności:
- 1) zapewnienie stałej konserwacji instalacji i napraw urządzeń technicznych oraz przeciwpożarowych, elementów budowlanych, pokryć dachowych i wentylacji,
  - 2) w odniesieniu do pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania:
    - a) zapewnienie oświetlenia zgodnego z obowiązującymi normami,
    - b) konserwacja i naprawa ślusarki okiennej i drzwiowej,
    - c) odnawianie klatek schodowych i korytarzy,
    - d) utrzymanie właściwego stanu sanitarnego, ze szczególnym uwzględnieniem zsyków oraz pomieszczeń zsyków,
    - e) zabezpieczanie przed przemarzaniem ścian oraz usuwanie skutków przemarzania i innych wad technologicznych,
    - f) naprawa posadzek w korytarzach, klatkach schodowych, holach, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku.
5. Utrzymanie w należyтым stanie otoczenia budynków, a w szczególności:
- 1) usuwanie w miarę możliwości śniegu oraz lodu z ciągów pieszych oraz dojść do budynków i niedopuszczanie do powstania na nich gołoledzi,
  - 2) zapewnienie wyposażenia i utrzymania w należyтым stanie placów zabaw, należących do SBM „Ruda”, altan śmietnikowych, ławek, koszy na śmieci, latarni,
  - 3) konserwacja zieleni i sianie trawy na trawnikach oraz koszenie w miarę potrzeb.
6. Wyposażenie budynków w umieszczone w holach głównych tablice informacyjne zawierające informacje porządkowe i administracyjne ze szczególnym uwzględnieniem numerów alarmowych oraz telefonów służb usuwających awarie.

#### § 4

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się rozszerzenie prac wykonywanych przez spółdzielnię – poza prace wyszczególnione w § 3.

### **III. Uprawnienia spółdzielni.**

#### **§ 5**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik korzystający z lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik ten jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniego użytkownika z niego korzystającego, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tego użytkownika; z czynności tych sporządza się protokół.

#### **§ 6**

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia oraz zniszczenia powstałe w razie konieczności wykonania napraw lub konserwacji należących do obowiązków spółdzielni, jeżeli z winy użytkownika nie został zapewniony dostęp do urządzeń i instalacji.

### **IV. Obowiązki użytkowników lokali.**

#### **§ 7**

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:

1. użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. utrzymywania zajmowanego lokalu wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami (piwnica, pomieszczenie gospodarcze itp.) w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
3. niezwłocznego zgłaszania do administracji osiedla, a po godzinach pracy spółdzielni, do właściwych służb pogotowia technicznego awarii oraz uszkodzeń urządzeń technicznych.
4. wykonywania napraw wewnątrz lokalu nie należących do obowiązków spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) napraw i wymiany podłóg i posadzek,
  - 2) naprawy i wymiany stolarki okiennej (z zachowaniem istniejącej kolorystyki i podziałów) oraz drzwiowej (drzwi zewnętrzne do lokalu powinny być instalowane zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem ministra infrastruktury),
  - 3) napraw tynków,
  - 4) malowania i odnawiania lokalu, balustrad balkonów i loggii oraz drewnianej stolarki okiennej,
  - 5) wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
  - 6) naprawy i wymiany przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do trójnika pionu kanalizacyjnego,
  - 7) konserwacji, wymiany i naprawy wszystkich urządzeń technicznych i sanitarnych (wanien, kuchni, zlewozmywaków, baterii, wężyków elastycznych itp.),
  - 8) usuwania niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych do pionów kanalizacyjnych,

- 9) wymiany i naprawy przewodów instalacji elektrycznej oraz osprzętu elektrycznego od bezpieczników lokalowych,
- 10) naprawy lub wymiany aparatu domofonowego.
5. likwidacji na swój koszt zniszczeń i szkód powstałych w wyniku przeprowadzanych przez siebie remontów lub awarii instalacji (np. nieszczelne grzejniki, pęknięte wężyki elastyczne, zwarcie instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu) należącej do użytkownika oraz powstałych na skutek innych zdarzeń obciążających użytkownika.
6. udostępniania lokalu w celu sprawdzenia wentylacji, instalacji gazowej i elektrycznej oraz odczytów wskazań urządzeń pomiarowych.
7. niezwłocznego zgłaszania do administracji osiedla niesprawnych urządzeń pomiarowych.
8. dbałości i ochrony przed uszkodzeniami oraz dewastacją pomieszczeń budynku oraz urządzeń służących do wspólnego użytku.
9. zapewnienia dostępu do wszelkich naprawianych lub konserwowanych przez spółdzielnię instalacji (np. piony wodne, gazowe, c.o.).

#### **V. Warunki dla użytkownika lokalu przed przystąpieniem do remontu.**

##### § 8

Roboty remontowo-budowlane w lokalu mieszkalnym mogą być przeprowadzone pod warunkiem zgłoszenia takiego zamiaru do Zarządu spółdzielni z określeniem charakteru i zakresu remontu oraz terminu wykonania robót z wyprzedzeniem 14 dni przed datą rozpoczęcia.

##### § 9

Zarząd spółdzielni podaje warunki wykonania robót.

##### § 10

1. Wszelkie roboty remontowo-budowlane w lokalu mieszkalnym związane z likwidacją lub przebudową ścian konstrukcyjnych, wymianą okien, wymianą podłóg, przerabianiem instalacji, zabudową balkonów, loggii, instalowaniem krat wymagają zgody spółdzielni.
2. Zabrania się wykonywania wszelkich ingerencji w ścianach konstrukcyjnych i ciągach wentylacyjnych.

##### § 11

Zarząd informuje o ewentualnej konieczności uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru wykonania robót zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego /Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami/ oraz określa warunki wykonania robót.

##### § 12

1. Wszelkie czynności i koszty związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem zamiaru wykonania robót ponosi właściciel lokalu.

2. Po uzyskaniu wstępnej zgody spółdzielni formalności związane z wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia zamiaru wykonania robót należy przeprowadzić w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy, Dzielnica Bielany.

#### § 13

Pozwolenia na budowę i sprawowania nadzoru budowlanego przez osoby uprawnione dotyczą w szczególności:

1. Wykuwania otworów w ścianach nośnych, konstrukcyjnych /np. dla zmiany lokalizacji otworów okiennych lub drzwiowych/.
2. Wyburzania, przestawiania ścian nośnych, wykonywania bruzd w ścianach nośnych.
3. Zmiany elewacji /zabudowa loggii, balkonów, dobudowywania daszka nad balkonem, loggią/, zmiany podziału i kolorystyki elewacji.

#### § 14

Zgody spółdzielni i sprawowania nadzoru budowlanego przez osoby uprawnione wymagają w szczególności:

1. Przebudowy instalacji gazowej i wprowadzania jakichkolwiek zmian w podłączeniach urządzeń instalacji gazowych i wykonywania podłączeń.
2. Roboty związane z wyburzaniem lub przebudową ścianek działowych.
3. Wykonanie krat w oknach, drzwiach i na balkonach.
4. Zabudowy powierzchni wspólnych w budynku.
5. Wszelkie przebudowy oraz podłączenia dodatkowych urządzeń do kanałów wentylacyjnych.

### **VI. Obowiązki użytkownika lokalu przeprowadzającego remont.**

#### § 15

1. Remont powinien być wykonywany w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiadów i innych mieszkańców.
2. Prace należy wykonywać w godzinach 8-21, przy czym prace związane z hałasem w godzinach 8-18.
3. Gruz i wszelkie odpady gabarytowe, śmieci, powstałe podczas remontu, użytkownik lokalu usuwa i wywozi we własnym zakresie i na własny koszt. Odpady powstałe w czasie remontu powinny być składowane w kontenerze lub we wskazanym miejscu w szczelnych, zamkniętych workach.
4. Do użytkownika remontowanego lokalu należą wszelkie zabezpieczenia pomieszczeń wspólnych przed ewentualnym uszkodzeniem /korytarze, klatki schodowe, windy/.
5. Do użytkownika remontowanego lokalu należą wszelkie naprawy i ewentualnie remont uszkodzonych pomieszczeń wspólnych, jak korytarze, klatki schodowe, windy.
6. Do użytkownika remontowanego lokalu należy zabezpieczenie pomieszczeń wspólnych przed zapyleniem.

7. Użytkownik remontowanego lokalu ma obowiązek zachowania czystości i codziennego sprzątnięcia zabrudzonych w wyniku prac remontowych korytarzy, klatek schodowych i wind oraz innych pomieszczeń wspólnych.
8. Windę użytkowaną do przewozu materiałów budowlanych i innych, użytkownik remontowanego lokalu powinien zabezpieczyć przed uszkodzeniem lub zabrudzeniem.

## **VII. Postanowienia końcowe.**

### § 16

Nieprzestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu może skutkować sankcjami określonymi w obowiązujących przepisach prawnych, w tym wymienionych m.in. w § 17.

### § 17

1. Niniejszy regulamin opracowano m.in. w oparciu o następujące akty prawne:
  - 1) Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ruda” w Warszawie,
  - 2) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. /Prawo Spółdzielcze/, tekst jednolity z dnia 23.10.2003 r., Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami,
  - 3) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. /o spółdzielniach mieszkaniowych/, tekst jednolity z dnia 13.06.2003 r., Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1118 z późniejszymi zmianami,
  - 4) Ustawa z dnia 21.06.2001 r. /o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego/, tekst jednolity z dnia 07.02.2005 r., Dz.U. z 2005 r. nr 32, poz. 266 z późniejszymi zmianami,
  - 5) Prawo Budowlane, ustawa z dnia 07.07.1994 r., tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami,
  - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. nr 75, poz. 609 z 2002 r. z późniejszymi zmianami.
2. Traci moc „Regulamin używania lokali oraz zasad utrzymania porządku w budynkach i na terenie osiedla”, wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/98 z dnia 12.03.1998 r. (tekst jednolity z dnia 21.03.2001 r.).
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/01/2015 z dnia 29.01.2015 r. i obowiązuje od 29.01.2015 r.