

## **Regulamin wykonywania prac remontowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych SBM Zachód w Warszawie**

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia oraz działając na podstawie Art. 5. Ust. 2. Prawa Budowlanego nakładającego na właściciela budynków obowiązek utrzymania ich nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia stanu estetycznego i technicznego, szczególnie w zakresie nośności i stateczności konstrukcji, SBM Zachód wprowadza Regulamin wykonywania prac remontowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

### §1

Niniejszy regulamin ustala zasady wykonywania prac remontowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych, w celu ochrony budynków przed degradacją konstrukcji poprzez niekontrolowane ingerencje mechaniczne w elementy konstrukcyjne – stanowiące zagrożenie dla konstrukcji i instalacji budynków.

Regulamin dotyczy wszystkich lokali o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, prawie odrębnej własności lokalu oraz prawie najmu lokalu na podstawie umowy ze Spółdzielnią, podlegających zarządzaniu przez SBM Zachód.

### § 2

Przed rozpoczęciem prac remontowych, z wyjątkiem drobnych robót konserwacyjnych (takich jak malowanie ścian, wykonywanie gładzi, cyklinowanie parkietu, itp.), użytkownik lokalu jest zobowiązany do uzyskania zgody Spółdzielni.

W razie wątpliwości, czy zakres planowanych prac remontowych objęty jest koniecznością uzyskania zgody, na użytkowniku lokalu ciąży obowiązek skonsultowania się w tej sprawie z Działem Technicznym przed rozpoczęciem prac. W takim przypadku Dział Techniczny Spółdzielni pomoże w ustaleniu lokalizacji elementów konstrukcyjnych budynku (oraz innych elementów, w które ingerencja jest zabroniona).

### § 3

We wniosku o pozwolenie na remont należy pisemnie określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania zamierzonych prac remontowych oraz sposób usuwania odpadów remontowych, a w szczególności gruzu.

#### § 4

W przypadku zamiaru przebudowy ścian działowych, do wniosku należy załączyć szkic z ich wskazaniem.

#### § 5

Wniosek o pozwolenie na remont powinien zawierać podpis użytkownika lokalu oraz jego oświadczenie o wykonaniu remontu zgodnie z treścią zgłoszenia.

#### § 6

Dział Techniczny rozpatruje wniosek, sprawdzając czy zamierzony remont nie ingeruje w elementy konstrukcyjne, nie stanowi zagrożenia dla budynku i mieszkańców oraz nie powoduje oszpecenia elewacji budynku. W razie zaistnienia którejkolwiek z ww. okoliczności, w terminie do 7 dni od złożenia wniosku, informuje się wnioskodawcę o braku zgody na przeprowadzenie opisanych we wniosku prac. Udzielając pozwolenia, Dział Techniczny załącza niniejszy regulamin oraz uzgadnia z użytkownikiem termin wizji lokalnej przeprowadzanej przez reprezentanta Działu Technicznego przed rozpoczęciem remontu oraz informuje o możliwości dokonania kontroli w jego trakcie.

#### § 7

Podczas wykonywania remontów zabronione jest dokonywanie ingerencji mechanicznej w konstrukcję budynku, a w szczególności:

- wykonywanie otworów i przebić w ścianach nośnych i stropach, z wyjątkiem niewielkich wierceń na kołki rozporowe
- przecinanie prętów zbrojeniowych w ścianach nośnych i stropach
- wykonywanie podkuć w ścianach nośnych i stropach, np. w celu prowadzenia w nich rur
- wykonywanie bruzd w ścianach nośnych i stropach pod kable elektryczne – przewody elektryczne należy układać w warstwie tynku
- zmiana lokalizacji pionów wodociągowych, kanalizacyjnych i c.o.
- zmiana lokalizacji otworów wentylacyjnych
- budowanie ścian działowych z materiałów innych niż lekkie systemowe ścianki, np. gipsowo kartonowe
- wykonywanie wylewek na stropie, z wyjątkiem lekkich cienkowarstwowych wylewek samopoziomujących
- remontowanie balkonów i loggii, w tym wymiana płytek na balkonach – ze względu na możliwość uszkodzenia i rozszczelnienia izolacji przeciwwodnych na stropie.

Wymienione wyżej ingerencje stanowią naruszenie substancji budynku będącej we władaniu Spółdzielni, która odpowiada za jego sprawność techniczną. Naruszenie konstrukcji może prowadzić do poważnych uszkodzeń jak rysy, pęknięcia, tąpnięcia, a nawet do katastrofy budowlanej. Stwierdzenie naruszania konstrukcji budynku będzie skutkowało zawiadomieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Podejmowanie takich działań bez pozwolenia na budowę lub zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z Art. 30. Ust. 1. Pkt. 2a Prawa Budowlanego jest zabronione.

#### § 8

W lokalach użytkowych zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek robót budowlanych i prac remontowych, w szczególności ingerencji w konstrukcję, ścianki działowe oraz instalacje, bez szczegółowego uzgodnienia ich zakresu ze Spółdzielnią.

#### § 9

Podczas prowadzenia prac remontowych należy usuwać gruz na bieżąco, nie dopuszczając do nadmiernego obciążenia stropu.

#### § 10

Zabronione jest dokonywanie ingerencji w elewację budynku, a w szczególności:

- montowanie stolarki okiennej o kolorze zewnętrznym innym niż ustalony przez Spółdzielnię dla wszystkich okien w budynku
- zabudowywanie loggii, montowanie daszków nad balkonami oraz innych konstrukcji i urządzeń, z wyjątkiem krat antywłamaniowych
- malowanie widocznych z zewnątrz elementów budynku
- dokonywanie innych czynności powodujących zmiany w elewacji.

Wymienione wyżej działania prowadzą do pogorszenia stanu estetycznego budynków i stanowią naruszenie substancji budynku będącej we władaniu Spółdzielni, która na podstawie Art. 5. Ust. 2. oraz Art. 66. Ust. 1. Pkt. 4. Prawa Budowlanego jest zobowiązana do utrzymania budynków w należyтым stanie estetycznym.

#### § 11

Prowadzenie robót polegających na wykonywaniu otworów w ścianach nośnych lub łączeniu mieszkań stanowi „przebudowę” w rozumieniu Art. 3. Pkt. 7a. Prawa Budowlanego i wymaga oprócz zezwolenia Spółdzielni pozwolenia na budowę wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z Art. 28. Ust. 1. Prawa Budowlanego. W takim przypadku wymagane jest sporządzenie projektu budowlanego wraz z obliczeniami i projektem konstrukcyjnym. Wykonywanie takich robót bez pozwolenia na budowę jest samowolą budowlaną i jest zabronione. Roboty te muszą być nadzorowane przez uprawnione osoby.

## § 12

W przypadku odkrycia uszkodzenia konstrukcji spowodowanego działaniem poprzednich mieszkańców należy zawiadomić Dział Techniczny.

## § 13

Niedopuszczalne jest łączenie aneksu kuchennego lub kuchni, wyposażonych w kuchnię gazową, z pomieszczeniem sypialnym.

## § 14

Za wszelkie szkody, spowodowane podczas wykonywania remontów lub innych prac, odpowiedzialność ponosi właściciel lokalu zgodnie z §11 ust. 2 rozporządzenia Ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. W celu ochrony mienia Spółdzielców i w trosce o utrzymanie zasobów w dobrym stanie Spółdzielnia będzie skrupulatnie egzekwować wymienione w niniejszym regulaminie zasady, obciążając finansowo właścicieli mieszkań za spowodowanie szkód oraz w razie konieczności zawiadamiając odpowiednie organy.

**Postanowienia niniejszego regulaminu mają za zadanie poprawić bezpieczeństwo mieszkańców budynków znajdujących się w zasobach SBM Zachód pod kątem ochrony tych budynków przed niebezpieczną ingerencją w ich konstrukcję, co może skutkować jej nadmiernym osłabieniem, a nawet doprowadzić do katastrofy budowlanej.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej