

Regulamin

napraw, przebudowy, modernizacji lokali mieszkalnych

N.S.B.M., „Przedwiośnie”

§ 1

Ileć w Regulaminie jest mowa o :

1. lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub garaż, będący przedmiotem odrębnej własności członka /członków/ Spółdzielni, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokal przysługujący najemcy na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu;
2. wnętrzu lokalu – należy przez to rozumieć lokal mogący stanowić przedmiot odrębnego prawa własności - to jest przestrzeń ograniczoną trwałymi ścianami w obrębie budynku, spełniającą warunki samodzielności lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali /Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm. /.
Do wnętrza lokali zalicza się w szczególności :
 - a/ ściany, o których wyżej mowa, do połowy ich grubości licząc od wnętrza lokalu oraz wystające poza obręb tych ścian części lokalu, takie jak : balkony , itp.,
 - b/ ściany wewnętrzne lokalu,
 - c/ przegrody poziome / stropy lokalu, do połowy ich grubości licząc od strony lokalu,
 - d/ instalacje i urządzenia techniczne wraz z armaturą,
 - e/ okna i drzwi w otworach ścian, o których mowa lit. a i b ;
3. naprawach – należy przez to rozumieć konserwacje i remonty oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wnętrza lokalu ;
4. modernizacjach wnętrza – należy przez to rozumieć wymiany istniejących elementów wnętrza lokalu na inne, niż wynikające z projektu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal i poprawiające walory techniczno – eksploatacyjne lokalu ;
5. remoncie-należy przez to rozumieć wykonywanie robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie innych wyrobów budowlanych niż użyte w stanie pierwotnym.
6. przebudowa-wykonywanie robót budowlanych w wyniku których następuje zmiana parametrów technicznych lub użytkowych.

Przebudowa wymaga również zrealizowania czynności projektowych, wykonawczych i odbiorczych.

7. osobach korzystających z lokali – należy przez to rozumieć: członków Spółdzielni, właścicieli lokali będących i nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 2

1. Postanowień Regulaminu nie stosuje się do: lokali użytkowych oraz garaży stanowiących własność Spółdzielni, a przekazanych do używania na podstawie umowy najmu. Umowa zawarta z najemcą takiego lokalu może jednak w całości w lub części uwzględniać jego postanowienia lub do nich odsyłać w tym samym zakresie.
2. Jeżeli postanowienia Statutu i niniejszego Regulaminu oraz innych regulaminów Spółdzielni nie stanowią inaczej, posiłkowo dla interpretacji jego postanowień stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustaw, a w sprawach w nich nieuregulowanych, decyzje interpretacyjne podejmuje Zarząd Spółdzielni, kierując się przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
3. Modernizacje lokali dokonywane przez osoby korzystające z lokali są przeprowadzane na ich koszt i wymagają uzyskania wcześniejszej akceptacji Spółdzielni.

§ 3

1. Wszelkie roboty remontowo – budowlane w lokalu mieszkalnym związane z przebudową ścianek działowych, wymianą podłóg, zmianami instalacji, zabudową, balkonu, zainstalowaniem krat, wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd określa warunki wykonywania robót oraz informuje o 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 i nr 170, poz. 1217 oraz z 2007 r., poz. 587 /.
3. Po przebudowie w wyniku której następuje zmiana parametrów technicznych, powinny być spełnione wymogi aktualnie obowiązujących przepisów, dotyczących warunków technicznych i bezpieczeństwa (ustaw, rozporządzeń).

§ 4

Roboty wyburzeniowe powodujące hałas winny być wykonywane w godzinach 8⁰⁰ – 18⁰⁰ w sposób nie uciążliwy dla mieszkańców budynku z zachowaniem warunków bhp i p.poż.

§ 5

Powstały podczas remontu gruz i odpady gabarytowe należy składać do kontenera zamówionego we własnym zakresie. Kontener należy usunąć z terenu Spółdzielni na własny koszt po zakończeniu remontu oraz sprzątnąć klatkę schodową.

§ 6

1. W celu uzyskania zgody na przebudowę lokalu należy zwrócić się na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem szczegółowego zakresu przebudowy lub modernizacji.
2. Po uzyskaniu zgody Spółdzielni należy zgłosić zakres przebudowy do właściwego organu nadzoru budowlanego Dzielnicy Bielany. Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane / Dz. U. z 2006 r., nr 156, poz. 1118 z późn. zm. / nakładają na wykonawców robót budowlanych określonych w art. 29 oraz art.30 tego prawa, obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę lub obowiązek zgłoszenia wykonywanych robót do właściwego organu nadzoru budowlanego.

§ 7

Procedura administracyjna związana z projektowanym zakresem przebudowy:

1. Uzyskanie zgody Zarządu NSBM „Przedwiośnie” na wykonanie robót .
2. Sporządzenie projektu budowlanego przez uprawnioną osobę.
3. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę zezwalającej na rozpoczęcie i wykonanie robót budowlanych lub dokonanie zgłoszenia w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bielany, przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych.
4. W przypadku robót budowlanych objętych obowiązkiem dokonania zgłoszenia, do wykonywania przebudowy obejmującej zmiany lub wymiany elementów konstrukcyjnych obiektu i instalacji gazowych

można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bielany, organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

5. Wykonywanie robót pod nadzorem uprawnionej osoby.
6. Zgłoszenie zakończenia robót budowlanych we właściwym organie nadzoru budowlanego.
7. Powiadomienie o zakończeniu robót budowlanych – Zarządu NSBM „Przedwiośnie”.

§ 8

W razie niewywiązania się członka Spółdzielni /najemcy/ lub mieszkańca nie będącego członkiem spółdzielni z obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić naprawę uchybień i obciążyć kosztami właściciela mieszkania.

§ 9

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą NSBM „Przedwiośnie” w dniu 29.03.2010r. uchwałą nr 39/VIII/10