

Regulamin

napraw lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni

PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. Nr 243 poz. 1623 z 2010r. wraz z późniejszymi zmianami).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami).

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 z dnia 9 września 1999r. poz. 836 wraz z późniejszymi zmianami).

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży oraz innych pomieszczeń będących w zasobach spółdzielni oraz odrębnej własności lokali.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
3. Regulamin obejmuje użytkowników:
 - a) członków Spółdzielni:
 - posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - będących właścicielami lub współwłaścicielami;
 - b) nie będących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali;
 - c) nie będących członkami, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lokali;
 - d) najemców lokali, terenów;
 - e) zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

II. Zakres obowiązków Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia obowiązana jest przekazać użytkownikowi lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z pomieszczeniem przynależnym położonym poza lokalem (tj. piwnica), w stanie nadającym się do użytkowania.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających użytkownikowi korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, dźwigów osobowych i innych instalacji oraz urządzeń należących do wyposażenia lokalu (zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym) lub budynku.
3. W razie przekazania przez Spółdzielnię lokalu opróżnionego przez dotychczasowego użytkownika – Spółdzielnia na podstawie uzgodnień stron zobowiązana jest wykonać remont lub wypłacić stosowny ekwiwalent nowemu użytkownikowi w cenach obowiązujących

w Spółdzielni, tj. w dacie sporządzenia kosztorysu (po uprzednim dokonaniu odbioru). Koszty remontu (lub wypłaconego ekwiwalentu) obciążają dotychczasowego użytkownika.

4. Spółdzielnia wypłaca ekwiwalent na zasadach ustalanych corocznie przez Zarząd, za roboty leżące w gestii Sp-ni, a wykonane przez użytkownika we własnym zakresie takie jak: wymiana stolarki okiennej, bram garażowych, instalacji elektrycznej itp.

Warunkiem przyznania ekwiwalentu jest uzyskanie zgody Spółdzielni i wykonanie prac zgodnie z niniejszym regulaminem, z zachowaniem procedur i przepisów prawa budowlanego oraz potwierdzonych protokołem odbioru technicznego z udziałem upoważnionego pracownika Spółdzielni.

Wnioski o wypłatę ekwiwalentu przyjmowane będą do końca 2026 roku.

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

1. Utrzymanie w należytym stanie technicznym pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania mieszkańców.
2. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz przywrócenie do poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że użytkownika obciąża pokrycie szkód powstałych z jego winy.
3. W przypadku zaległości czynszowych, Zarząd Spółdzielni ma prawo odcięcia dostawy ciepłej wody na koszt użytkownika.
4. Dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie wchodzącym w zakres obowiązków użytkownika (wg § 8), a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - wodociągowej i kanalizacyjnej w częściach wspólnych budynku i w obrębie pionów instalacyjnych, (bez zaworu odcinającego od strony pionu wodociągowego oraz łącznie z trójnikiem na pionie kanalizacyjnym)
 - gazowej,
 - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - elektrycznej w częściach wspólnych budynku i w obrębie pionów instalacyjnych od złącza kablowego do zakończenia wewnętrznej linii zasilającej mieszkanie (WLZ) wraz z zabezpieczeniami przedlicznikowymi, z wyłączeniem liczników energii;
 - b) wymiany stolarki okiennej oraz drzwiowej w częściach wspólnych budynku;
 - c) wymiany i napraw podłóg, posadzek, ścian i sufitów w częściach wspólnych budynku;
 - d) malowanie całej klatki schodowej – w zależności od potrzeb.
 - e) napraw podestów i balustrad balkonów;
 - f) napraw instalacji domofonowej – z wyjątkiem osprzętu;
 - g) montaż podzielników kosztów ciepła.

§ 4

Ustala się następujące warunki wymiany stolarki okiennej:

1. Nowo zamontowana stolarka ma posiadać urządzenia zapewniające wystarczający nawiew powietrza do pomieszczenia, zgodnie z treścią § 155 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.2022.1225 - tekst jednolity).
2. Wymiana stolarki okiennej nie może powodować zmiany elewacji budynku, należy zachować biały kolor oraz dotychczasowy pionowy podział okien, zgodny z projektem budowlanym. Na ewentualną zmianę wyglądu elewacji, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego należy uzyskać zgodę Wydziału Architektoniczno-Budowlanego UM Gdyni i współwłaścicieli danej nieruchomości.

3. Połączenie okien i drzwi balkonowych ze ścianami budynku powinny spełniać następujące wymagania:
- szczelność na przenikanie powietrza,
 - szczelność na przenikanie wody opadowej,
 - szczelność na przenikanie pary wodnej z pomieszczenia,
 - izolacyjności cieplnej na poziomie nie mniejszym niż izolacyjność okna,
 - odporności na promieniowanie UV,

W celu osiągnięcia powyższych efektów należy wykonać ciepły montaż warstwowy.

Dodatkowo, w przypadku okien z kształtowników z PVC oraz okien z kształtowników aluminiowych - kołnierz parapetu zewnętrznego należy wprowadzić pod profil progowy ościeżnicy. Weryfikacja prawidłowości montażu będzie przeprowadzona przez służby techniczne Spółdzielni na podstawie oględzin oraz przedstawionej przez lokatora dokumentacji fotograficznej z poszczególnych etapów montażu wraz z atestami, certyfikatami potwierdzającymi rodzaj zastosowanych materiałów.

W przypadku wykonania montażu stolarki okiennej (tylko na piankę montażową), bez uwzględnienia powyższych wytycznych, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za penetrację wody opadowej do wnętrza lokalu mieszkalnego, i za problemy związane z tworzeniem się wokół okien pleśni i grzybów. Użytkownik lokalu odpowiada za szkody wyrządzone spółdzielni lub osobom trzecim wskutek wymiany stolarki okiennej z naruszeniem postanowień niniejszego regulaminu.

Zgłoszenia dotyczące występowania pleśni i grzybów spowodowanych nadmierną ilością wilgoci w lokalach mieszkalnych związanych z brakiem nawiewników lub źle eksploatowaną wentylacją oraz przemarzaniem połączenia okien ze ścianami spowodowanym błędnym montażem, będą pozostawione bez rozpoznania do czasu usunięcia nieprawidłowości przez lokatora i na jego koszt.

4. Spółdzielnia, począwszy od 2003 r. nie zleca wymiany okien, dokonuje wyłącznie wypłaty ekwiwalentów;
5. Wymiana okien wymaga pisemnej zgody Zarządu.
6. Wypłata ekwiwalentu, odpowiadającego 50% minimalnego kosztu wymiany stolarki z najtańszego systemu PCV wg Serwisu Informacji Cenowych Budownictwa ORGBUD, następuje na podstawie złożonego podania osoby uprawnionej do lokalu, umieszczeniu wymiany w planie remontów oraz po protokolarnym odbiorze tych robót, wg zasad ustalanych corocznie przez Zarząd. **Wnioski o wypłatę ekwiwalentu przyjmowane będą do końca 2026 roku.**
7. Koszty następnej wymiany stolarki okiennej obciążają w całości użytkownika lokalu, jeżeli wymiana była dokonana po 1 stycznia 1991 roku z udziałem środków finansowych Spółdzielni.

§ 5

1. W stosunku do lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby bez tytułu prawnego lub zalegające z opłatami na rzecz Spółdzielni, zakres obowiązków Spółdzielni dotyczy tylko niezbędnych napraw zapewniających bezpieczny stan techniczny lokali i budynku.
2. Zakres remontu określają protokolarnie służby techniczne Spółdzielni.

§ 6

Remont lokali mieszkalnych i użytkowych z wadami technologicznymi – przewiduje się finansowy lub rzeczowy udział Spółdzielni wyłącznie dla lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczego prawa lokatorskiego

Remont lokali mieszkalnych i użytkowych z wadami technologicznymi wykonuje się na podstawie badań, stwierdzających występowanie (wbudowanie) materiałów nie dopuszczonych do stosowania

w pomieszczeniach, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przeprowadzonych przez specjalistyczne /uprawnione/ instytucje, potwierdzających przekroczenie dopuszczalnych stężeń środków szkodliwych dla zdrowia. W/w badania wykonywane są przez Sp-nię lub uprawnioną instytucję tj. Stację Sanitarno-Epidemiologiczną, na pisemną prośbę użytkownika lokalu. Z przeprowadzonego badania komisja sporządza protokół, który stanowi podstawę do umieszczenia mieszkania w rejestrze lokali, oczekujących na remont. W przypadku stwierdzenia normowych wartości stężeń, koszty obciążają wnioskodawcę. W sprawach spornych użytkownik mieszkania może zwrócić się do specjalistycznej (uprawnionej) instytucji o przeprowadzenie na swój koszt dodatkowego badania, potwierdzającego lub wykluczającego występowanie materiałów „toksycznych”. O terminie badania użytkownik zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię, której przedstawiciel winien uczestniczyć w badaniu. Jeżeli badanie potwierdzi wbudowanie materiałów „toksycznych” w mieszkaniu, koszty badań pokrywa Spółdzielnia.

Badania organoleptyczne, przeprowadzone przez służby techniczne Spółdzielni, mogą stanowić podstawę do kwalifikacji mieszkania do remontu.

Remont lokalu wykonuje się wg następujących zasad:

1. remont może być wykonywany w uzgodnionym z użytkownikiem lokalu terminie, wynikającym z kolejności umieszczenia w rejestrze oczekujących, przez cały rok z wyłączeniem okresu zimowego tj. od 01 grudnia do 28(29) lutego. Na czas remontu, jeżeli zakres robót tego wymaga, użytkownik lokalu winien przeprowadzić się do lokalu zastępczego, przyznanego przez Sp-nię lub wynajętego we własnym zakresie. Sprawę opłat za mieszkanie remontowane i zastępcze określa „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości SM „Bałtyk”.

W przypadku posiadania przez użytkownika, własnego lokalu zastępczego, Sp-nia może przyspieszyć termin wykonania remontu.

2. lokal musi być wolny od mebli, zabudów itp. Spółdzielnia zapewnia transport do przewozu wyposażenia lokalu do mieszkania zastępczego i z powrotem, w granicach Gdyni. Dopuszcza się wypłatę ekwiwalentu za przeprowadzkę, dokonaną własnym transportem przez użytkownika. Wysokość ekwiwalentu ustala Zarząd. W każdym przypadku, za przygotowanie i zabezpieczenie mebli, sprzętu, rzeczy osobistych itp. do przeprowadzki, odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu przeznaczonego do remontu.

3. administracja osiedla sporządza, przy udziale użytkownika lokalu, protokół przekazania – przyjęcia mieszkania do remontu.

4. bez względu na rodzaj podłóg przed remontem, (parkiet, mozaika parkietowa, PCV itp.) po wymianie podłoża Sp-nia na własny koszt układa wykładzinę PCV (jeżeli nie upłynął okres amortyzacji pierwotnie ułożonej podłogi).

Koszt zamortyzowanego parkietu, mozaiki parkietowej, wykładzin i płytek PCV itp. obciąża zamieszkałego użytkownika, pozostały nie zamortyzowany koszt obciąża Sp-nię. W przypadku upłynięcia terminu amortyzacji parkietu (50 lat), mozaiki parkietowej (25 lat), wykładziny PCV (15), płytek PCV (10 lat) itp., ułożenie nowej podłogi, wykładziny, leży w gestii użytkownika.

5. w przypadku rezygnacji użytkownika lokalu z ułożenia wykładziny PCV przez Spółdzielnię i zastępczego wykonania robót we własnym zakresie, dopuszcza się wypłatę ekwiwalentu wg szczegółowych zasad ustalanych przez Zarząd Spółdzielni.

W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wykonanie remontu podłogi toksycznych (wraz z wymianą gniazdkowej instalacji elektrycznej) przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, za pisemną zgodą Zarządu i pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni. Wypłata ekwiwalentu nastąpi po całkowitym zakończeniu i odbiorze technicznym robót przez służby techniczne Sp-ni.

6. wszelkie roboty remontowe nadzorują służby techniczne Spółdzielni.

Na wszelkie ulepszenia lub modernizację remontowanego mieszkania, planowane do wykonania na własny koszt przez użytkownika bezpośrednio po zakończonym remoncie, wykonanym przez

Sp-nię, należy uzyskać pisemną zgodę Sp-ni. Wszelkie koszty, wynikające z wydłużonego czasu remontu i media obciążają użytkownika lokalu.

7. odbiór robót i przekazanie mieszkania lub lokalu użytkowego po remoncie dokonuje protokolarnie Administracja Osiedla.
8. lokal zastępczy, przyznany przez Spółdzielnię na czas remontu mieszkania z wadami technologicznymi, winien być opuszczony w terminie 7 dni od daty sporządzenia protokołu odbioru, o którym mowa w pkt 7. Przedłużenie czasu zajmowania lokalu zastępczego może nastąpić wyłącznie za zgodą Zarządu. W takim przypadku użytkownik ponosi opłaty za obydwa lokale tj. własny i zastępczy. Za uszkodzenia lokalu zastępczego ponad normalne zużycie, wynikające z okresu jego użytkowania, materialną odpowiedzialność ponosi użytkownik zwalniający lokal.
9. zapis w pkt. 4 nie dotyczy lokali, dla których wydano decyzje lub sporządzono protokoły, stwierdzające występowanie materiałów „toksycznych” w warstwach podłogowych, przed 05.05.2004r. W takich przypadkach obowiązuje regulamin uchwalony uchwałą nr 83/20/2002 Rady Nadzorczej z dnia 26.11.2002r.

III. Zakres obowiązków użytkowników lokali.

§ 7

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Użytkownik jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją:
 - plomby na urządzeniach pomiarowych zlokalizowanych w lokalu oraz klatce schodowej;
 - części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takich jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, piwnice, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;
3. Użytkownik na swój koszt zobowiązany jest do montażu, wymiany (wraz z zaworem odcinającym) lub legalizacji wodomierzy (zgodnie z „Regulaminem rozliczenia kosztów i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości SM „Bałtyk”).
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Administracji Osiedla lub Pogotowia Awaryjnego:
 - a) wszelkich zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu;
 - b) stwierdzonych wad lub awarii w lokalu.

§ 8

1. **Użytkowników lokali obowiązują poza obowiązkami o charakterze ogólnym (§ 9), w szczególności obowiązki napraw i konserwacji:**

- parkietów, mozaiki parkietowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych itp.,
- okien i drzwi,
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- podejść kanalizacyjnych (odpływowe) od urządzeń sanitarnych do trójników na pionach zbiorczych, (także znajdujących się pod stropem niższej kondygnacji) - dbałość o drożność tych przewodów oraz niezwłoczne usuwanie niedrożności i nieszczelności, a w razie konieczności ich wymiana,
- urządzeń sanitarnych (muszli ustępowych, płuczek ustępowych, umywalek, zlewozmywaków, zlewów, wanien, brodzików) łącznie z ich wymianą,

- armatury czerpalnej (zawory czerpalne, baterie wannowe, natryskowe, umywalkowe, zlewozmywakowe oraz zawory ciśnieniowe) łącznie z jej wymianą,
 - armatury regulującej (zawory przelotowe) wraz z likwidacją przecieków, łącznie z jej wymianą,
 - podejść wodociągowych zasilających do urządzeń sanitarnych łącznie z ich wymianą - od zaworu przelotowego przed wodomierzem przy pionie wodociągowym (łącznie z tym zaworem),
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej i domofonowej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - kuchenki gazowej lub elektrycznej, podgrzewacza gazowego przepływowego (tzw. junkersa) wraz z ich wymianą,
 - odcinka instalacji gazowej od urządzenia odbiorowego do zaworu odcinającego włącznie, wraz z ich wymianą,
 - innych elementów wyposażenia lokali i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie ścian i sufitów lub tapetowanie oraz wg potrzeb naprawa uszkodzonych tynków,
 - b) w przypadku potrzeby zabezpieczenia przed korozją, malowanie rur gazowych i wodociągowych oraz balustrad balkonowych i loggi (przy zachowaniu pierwotnej kolorystyki).
2. W lokalach użytkowych, koszt podzielników ciepła wraz z montażem obciąża najemcę.

§ 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy w użytkowanym lokalu, w innych lokalach, częściach budynku i jego otoczenia lub do pokrycia pełnych kosztów napraw, wykonywanych przez Spółdzielnię.
2. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu zamontowania podzielników kosztów ciepła w przypadku ich braku lub konieczności wymiany.
3. Użytkownika lokalu obowiązuje zakaz demontażu wszelkich urządzeń technicznych i instalacji oraz urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ciepła.
4. W przypadku przyjęcia lokalu bez uwag, użytkownik ponosi całkowitą odpowiedzialność za skutki wynikające z punktu 3.

§ 10

Odpowiedzialność użytkowników lokalu, stale w nim zamieszkujących, za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 11

Naprawy wewnętrzne lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika mogą być na zlecenie zainteresowanego realizowane przez Spółdzielnię tylko w wyjątkowych przypadkach, przy pełnym pokryciu kosztów przez użytkownika lokalu.

§ 12

Przed przekazaniem lokalu mieszkalnego lub użytkowego Administracja Osiedla sporządza protokół, w którym określa stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, oraz spisuje wskazania zainstalowanych urządzeń pomiarowych.

7
§ 13

1. W przypadku realizacji robót remontowych lub usuwania awarii i konieczności wykonania dodatkowych robót towarzyszących (np. demontaż mebli wbudowanych, pawlaczy, odbicia glazury i terakoty, tynku, zniszczenia podłóg, posadzek, wykładzin, powłok malarskich itp.), Spółdzielnia na własny koszt, przywraca lokal do stanu pierwotnego tj. do stanu z dnia rozpoczęcia robót (z uwzględnieniem zapisu w pkt 2).
2. Spółdzielnia nie odpowiada za zniszczenia wynikłe podczas usuwania awarii lub wykonywania planowych robót remontowych, dotyczące dodatkowego wyposażenia lokalu np. glazury, terakoty, boazerii, zabudowy - wykonanego bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia awarii z winy użytkownika lokalu, pokrywa on wszelkie koszty związane z usunięciem awarii i straty, powstałe w mieniu Spółdzielni i użytkowników innych lokali.

§ 14

Użytkownik powinien udostępnić lokal w celu:

1. wykonania planowanych robót remontowych, usunięcia awarii, okresowych przeglądów technicznych a w szczególnie uzasadnionych wypadkach (zagrożenie życia, zdrowia i mienia osób trzecich lub względy sanitarno-epidemiologiczne, itp.), doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia niezbędnych i koniecznych robót oraz ich wykonania;
2. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię niezbędnych robót obciążających użytkownika;
3. kontrolnego sprawdzenia wodomierzy, plomb i odczytów stanów wodomierzy oraz wymiany wodomierzy w celu ich legalizacji;
4. odczytu podzielników kosztów c.o. przez firmę działającą na zlecenie Spółdzielni oraz odczytów kontrolnych, przeprowadzanych przez firmę lub pracowników Spółdzielni. O terminach odczytów, użytkownicy zostają powiadomieni poprzez ogłoszenia umieszczane w miejscach widocznych. W razie nieudostępnienia lokalu, użytkownik ponosi skutki finansowe, zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk”.

W przypadku planowanej dłuższej nieobecności, użytkownik lokalu zobowiązany jest do pozostawienia w Administracji Osiedla informacji o możliwości kontaktu w razie konieczności udostępnienia mieszkania celem usunięcia przyczyny lub skutków awarii, przeprowadzenia przeglądu, dokonania odczytów wodomierzy i podzielników ciepła, wykonania robót remontowych, itp.

W przypadku nie udostępnienia lokalu (po dwukrotnym wezwaniu) w celu dokonania przeglądów okresowych przez Spółdzielnię w wyznaczonych terminach, użytkownik lokalu obowiązany jest wykonać badania we własnym zakresie i na własny koszt, a protokoły z przeprowadzonych badań i pomiarów dostarczyć do Spółdzielni (Administracji Osiedla) w terminie 30 dni od daty powtórnego wezwania.

§ 15

1. Użytkownik może wprowadzić w lokalu ulepszenia lub dokonać demontażu urządzeń i instalacji, tylko za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach, a w szczególności dotyczące zmian w usytuowaniu ścianek działowych, balkonów, loggii, montażu krat na oknach, zabudowy instalacji w lokalu, instalowania dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych oraz przebudowy instalacji wod.-kan., centralnego ogrzewania, gazowych, elektrycznych itp. - mogą być wykonywane jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i przy zachowaniu obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego a dla elementów części wspólnych nieruchomości, dodatkowo po uzyskaniu zgody współwłaścicieli nieruchomości.

3. Wykonanie robót wymienionych w pkt 1 i 2 należy pisemnie zgłosić do odbioru przez służby techniczne Spółdzielni.

§ 16

Po zakończeniu korzystania z lokalu na zasadzie spółdzielczego prawa lokatorskiego na podstawie umowy najmu, użytkownik obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw i wymiany urządzeń lub pokryć koszty tych robót wykonanych przez Spółdzielnię (lub nowego użytkownika) oraz przekazać lokal Spółdzielni protokołem zdawczo – odbiorczym. Protokół stanowi podstawę rozliczeń finansowych.

§ 17

W odniesieniu do najemców lokali użytkowych szczegółowe rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców dotyczących dokonywania napraw i konserwacji, określa umowa najmu.

§ 18

W przypadkach nie określonych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu lub innych Regulaminów, obowiązujących w Spółdzielni. Szczegółowe zasady ustanawia się uchwałą Zarządu.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 19

Traci moc „Regulamin napraw lokali mieszkalnych i użytkowych S.M. „Bałtyk” w Gdyni uchwalony uchwałą nr 49/10/2011 Rady Nadzorczej z dnia 26.05.2011r.

§ 20

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Uchwalono 18.06.2025r. uchwałą
Rady Nadzorczej nr 26/12/2025

Inspektor
ds. organizacyjno-samorządowych

mgr Paulina Grot