

REGULAMIN

użytkowania, napraw i remontów lokali oraz części wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
5. Ustawa z dnia 07.07.1994 roku Prawo budowlane.
6. Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali.
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, osób którym przysługuje prawo do lokalu oraz wszystkich osób wspólnie z nimi zamieszkujących łącznie z przebywającymi w charakterze gości osób użytkujących lokal.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na terenie Spółdzielni są wspólnym dobrem wszystkich osób, którym przysługuje prawo do lokalu.
3. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków i terenów, spoczywa na Spółdzielni oraz na wszystkich osobach, którym przysługuje prawo do lokalu, na użytkownikach lokali i terenów.
4. Remonty i konserwacje należące do obowiązków Spółdzielni wykonywane są zgodnie z zatwierdzonym rocznym Planem Rzeczowo-Finansowym i finansowane są ze środków przeznaczonych na ten cel.
5. Wszelkie prace remontowe lub awaryjne wykonywane w budynkach lub lokalach użytkowych obciążają koszty eksploatacji.
6. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zabezpieczenie i ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytych stanie technicznym, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie osobom, którym przysługuje prawo do lokalu zdrowych, estetycznych warunków zamieszkania.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie we właściwym stanie technicznym wszystkich elementów składowych nieruchomości, które stanowią jej część wspólną, poprzez ich remonty, naprawy i konserwację. W szczególności Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) zapewnienia należytego stanu technicznego budynków oraz otoczenia tych budynków i terenu zewnętrznego osiedla,
- 2) dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami prawa,
- 3) zlecania oraz nadzorowania nad prawidłowym wykonywaniem napraw bieżących, konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi, w tym zakresie przepisami oraz zawartą z wykonawcą umową,
- 4) dokonywania naprawy lub wymiany przewodów instalacji oraz innych napraw zgodnie z zapisami w treści Regulaminu,
- 5) zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, wejścia do budynku i pomieszczeń wspólnego użytku,
- 6) zapewniania osobom, którym przysługuje prawo do lokalu odpowiedniego poruszania się po ciągach komunikacyjnych pieszych i jezdniach w obrębie osiedla,
- 7) zapewnienia dostawy mediów do nieruchomości zgodnie z właściwymi przepisami,
- 8) kontroli działania urządzeń i instalacji w poszczególnych mieszkaniach w obecności osoby posiadającej prawo do lokalu w dni powszednie w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰, a w wyjątkowych wypadkach (awaria) również w pozostałych dniach i godzinach,
- 9) usuwania w trybie pilnym powstałych awarii, skutkujących stratami materialnymi dla Spółdzielni lub znaczącymi utrudnieniami dla osób, którym przysługuje prawo do lokalu, jeżeli usterka ta podlega naprawie przez Administrację Spółdzielni,
- 10) informowania mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminach usunięcia awarii, przeglądów budynków, remontów części wspólnych budynku przeprowadzanych przez Spółdzielnię itp. poprzez informowanie w gablotach na klatkach schodowych, w skrzynkach pocztowych lub podanie informacji bezpośrednio zainteresowanym.
- 11) rozpatrywanie skarg i wniosków na działalność Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

III. Obowiązki osób, którym przysługuje prawo do lokalu

§ 3

1. Lokal należy używać zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na inne cele wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić lub cofnąć zgodę na prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, jeżeli charakter wykonywanej pracy stwarza uciążliwość i jest szkodliwy dla osób, którym przysługuje prawo do lokalu zamieszkałych w obrębie nieruchomości.

§ 4

1. Wszelkie trwałe przeróbki w lokalach, a w szczególności zmiany konstrukcyjne - stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa lub remont loggii, klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej, naprawa lub wymiana posadzek i warstw podłogowych w lokalu, zakładanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, wymiana instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej i wentylacyjnej mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody oraz warunków technicznych od Zarządu Spółdzielni i na koszt osoby, której przysługuje prawo do lokalu, bez prawa do żądania zwrotu równowartości poniesionych nakładów.
2. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu przed przystąpieniem do remontu ma obowiązek:

- a) wystąpić do Spółdzielni o zgodę oraz warunki techniczne na przeprowadzenie planowanego zakresu prac remontowych:
 - Załącznik nr 1 – oświadczenie właściciela lokalu w sprawie zabudowy loggii,
 - Załącznik nr 2 – zakres prac przy remoncie płyty loggii,
 - Załącznik nr 3 – zakres prac przy wymianie/remoncie warstw podłogowych w lokalu,
 - b) powiadomić Spółdzielnię o czasie trwania remontu,
 - c) podać sposób zabezpieczenia materiałów poremontowych (wywóz gruzu, urządzeń sanitarnych, desek, okien itp. a także przedmiotów i substancji niebezpiecznych) – osoba, której przysługuje prawo do lokalu ma obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt zabezpieczyć wywóz w/w materiałów,
3. W przypadku naruszenia postanowień § 4 ust. 1 i 2 Zarząd może nałożyć na osobę, której przysługuje prawo do lokalu obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego tego lokalu.
 4. Prace remontowe o dużym stopniu hałasu można wykonywać wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰ w dni powszednie, a w soboty w godz. od 8⁰⁰ do 16⁰⁰.
 5. W przypadku uszkodzenia podczas remontu lokalu, przeprowadzki lub innych czynności klatki, windy (drzwi, posadzek, ścian) lub innych części wspólnych nieruchomości przez osobę, której przysługuje prawo do lokalu lub osób pracujących na jej zlecenie, ciąży obowiązek przywrócenia uszkodzonych elementów do stanu pierwotnego.
 6. W razie awarii instalacji pionowych, przebiegających przez lokal, osoba której przysługuje prawo do lokalu zobowiązana jest do usunięcia na własny koszt zabudów tej instalacji. Spółdzielnia nie zwraca kosztów odtwarzania zabudowy w celu usunięcia awarii bądź jej skutków.

§ 5

1. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w urządzenia techniczne budynku osobom nieupoważnionym i bez zgody Spółdzielni.
2. Obowiązkiem każdej osoby, której przysługuje prawo do lokalu lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki na suficie itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy obciąża.

§ 6

1. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego, przerabianie instalacji elektrycznej i podłączenia urządzeń elektrycznych w piwnicach oraz schowkach bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
2. Zabrania się ingerencji i dokonywania zmian nastawy przepływu w zaworach termostatycznych zainstalowanych przy grzejnikach centralnego ogrzewania.
3. Do regulacji temperatury w lokalu przeznaczona jest głowica termostatyczna.

§ 7

Zakładanie dodatkowych urządzeń, instalacji na częściach wspólnych nieruchomości jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu. W przypadku instalacji teletechnicznej (internet) Zarząd, na wniosek właściciela lokalu, wydaje stosowne warunki techniczne.

§ 8

Zabrania się dokonywania zabudowy korytarzy bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 9

Zabrania się montażu na zewnętrznych ścianach budynków jakichkolwiek urządzeń, dodatkowych instalacji, markiz, żaluzji, krat okiennych, reklam, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych.

§ 10

Celem zapobieżenia strat energii elektrycznej nie należy pozostawić w piwnicy, na korytarzach piwnic, w suszarniach i na klatkach schodowych zapalonego światła. Drzwi prowadzące do piwnic należy zamykać na klucz.

§ 11

1. Na okres zimy osoby, którym przysługuje prawo do lokalu powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszystkie osoby, którym przysługuje prawo do lokalu zobowiązani są do minimalizacji strat ciepła w okresie trwania sezonu grzewczego.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinna zgłosić osoba, której przysługuje prawo do lokalu, w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym do Administracji Spółdzielni, która ma obowiązek przyjęcia zgłoszenia i podjęcia czynności zmierzających do przywrócenia prawidłowych parametrów ciepła.
4. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu ma obowiązek dbać o lokal mieszkalny i w okresie grzewczym utrzymywać co najmniej minimalną temperaturę 16°C.
5. Obowiązek przeprowadzenia remontu zagrzybionego lokalu z winy osoby, której przysługuje prawo do lokalu, między innymi na skutek nadmiernej oszczędności ciepła będzie spoczywał bezpośrednio na tej osobie.

IV. Obowiązki Spółdzielni i osób, którym przysługuje prawo do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 12

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali.

§ 13

1. Do obowiązków Administracji Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) w zakresie instalacji centralnego ogrzewania:
 - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji c.o. z wyjątkiem głowic termostatycznych i grzejników,
 - b) okresowa kontrola i odczyty podzielników ciepła,
 - 2) w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:
 - a) naprawa i wymiana przewodów instalacyjnych zimnej i ciepłej wody wraz z zaworami odcinającymi przy wodomierzach,
 - b) naprawa i wymiana stałych przewodów pionowych i przewodów poziomych instalacji kanalizacyjnej będących częścią wspólną budynku,
 - c) okresowa kontrola i odczyty wodomierzy,
 - 3) w zakresie instalacji elektrycznych – naprawa i wymiana głównych przewodów instalacji elektrycznej do zabezpieczeń zalicznikowych,

- 4) w zakresie instalacji gazowych – naprawa i wymiana całej instalacji wewnętrznej gazowej do zaworu odcinającego przy urządzeniach technicznych wraz z wymianą zaworów,
- 5) w zakresie przewodów kominowych – konserwacje i remonty przewodów wentylacyjno-spalinowych wraz z ich udrożnieniem. W razie stwierdzonych samowolnych przeróbek naprawa wykonywana jest na koszt osoby, której przysługuje prawo do lokalu,
2. Do obowiązków Administracji Spółdzielni w zakresie loggii należy:
 - 1) remont elementu konstrukcyjnego loggii, tj. płyty żelbetowej
 - 2) remont balustrady stalowej i ekranu loggii.
3. W przypadku wystąpienia awarii obowiązek jej zabezpieczenia spoczywa na Spółdzielni, natomiast ponoszenie kosztów jej usunięcia obciąża tego, w czym obowiązku leży naprawa.
4. Naprawy, o których mowa w § 13 dotyczących instalacji i przewodów przerobionych samowolnie – koszt tych naprawy obciąża osobę, której przysługuje prawo do lokalu.
5. Jeżeli przy prowadzeniu prac remontowych lub awaryjnych na instalacjach wspólnych przechodzących przez lokal zachodzi konieczność usunięcia glazury, terakoty, boazerii itp. lub innych elementów na stałe wmontowanych, Administracja Spółdzielni nie ma obowiązku ponownego wykonania usuniętych elementów. Montaż dodatkowego wyposażenia lokalu osoba, której przysługuje prawo do lokalu wykonuje na koszt i ryzyko własne.

§ 14

1. Do obowiązków osoby, której przysługuje prawo do lokalu należy:
 - a) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wylewek podłogowych, wykładzin podłogowych oraz tynków,
 - b) wymiana okien i drzwi w tym balkonowych, wynikająca z braku konserwacji – częściowy zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej określa odrębny Regulamin wymiany stolarki okiennej w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka”,
 - c) naprawa okien (w tym uszczelnienie styku parapetu zewnętrznego z ramą okienną przed przedostawaniem się deszczu do wnętrza lokalu), drzwi polegająca na dopasowaniu, szkleniu ram okiennych skrzydeł drzwi oszklonych, wymiana uszkodzonych okuć, zamków, zamknięć w lokalach i zabudowach,
 - d) konserwacja i naprawa kuchni gazowych i elektrycznych, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych, głowic termostatycznych i grzejników oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony, polegająca na usunięciu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu przejmuje odpowiedzialność za skutki przeróbek instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjnej wykonanej bez zgody Spółdzielni,
 - e) naprawa bądź wymiana instalacji elektrycznej, osprzętu (punktem rozdziału odpowiedzialności jest zabezpieczenie zalicznikowe), przewodów i osprzętu instalacji domofonowej i RTV w lokalu. Każda wymiana instalacji i osprzętu wymaga zgłoszenia do Spółdzielni celem sprawdzenia prawidłowości podłączeń,
 - f) konserwacja i naprawa innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych (poprzez odnawianie ścian i sufitów),
 - g) zakładanie drzwi i zamków wspólnych (dodatkowo na korytarzu),
 - h) usuwanie zatoru w przewodach odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu – zlewów, wanien, mis klozetowych itp. do pionu,

- i) osoba, której przysługuje prawo do lokalu odpowiada za skutki przebudowy loggii, przebudowy ścian wewnętrznych i przebudowy instalacji wewnętrznych bez zgody Spółdzielni na koszt i ryzyko własne,
 - j) remont wylewek na loggiach, wykonanie właściwej izolacji płyt loggii pod wylewką oraz bieżąca konserwacja balustrad stalowych – malowanie. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu odpowiada za skutki nieprawidłowego wykonania prac, o których mowa wyżej lub brak ich wykonania,
 - k) kontrola prawidłowości działania wodomierzy i powiadomienie Administracji Spółdzielni o usterkach,
 - l) utrzymywanie przewodów wentylacyjnych w niezmiennym stanie (niezasłanianie kratki wentylacyjnych, niemontowanie mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w otworach wentylacyjnych), zachowanie odpowiedniej wentylacji nawiewnej przy wymianie stolarki okiennej,
 - m) dokonywanie innych napraw i konserwacji nie wymienionych w § 14.
2. Wymianę, konserwację i naprawy należy przeprowadzać niezwłocznie aby nie dopuścić do poważniejszego zniszczenia lokalu lub budynku.

§ 15

1. W razie awarii skutkującej szkodą lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba, której przysługuje prawo do lokalu, osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Administracja Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu wszelkie koszty związane z powyższymi czynnościami ponosi osoba, której przysługuje prawo do lokalu.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Administracja Spółdzielni jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich naprawy,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę, której przysługuje prawo do lokalu,
 - c) odczytu wodomierzy i podzielników ciepła,
 - d) naprawy lub remontu loggii przynależnej do tego lokalu w zakresie za który odpowiada Administracja Spółdzielni (również w zakresie, który wynika z technologii prac).

W przypadku konieczności rozbiórki zabudowy loggii, obowiązkiem osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu jest rozebranie zabudowy na własny koszt i własnym staraniem. W sytuacji odmowy udostępnienia loggii lub opóźnianie terminu udostępnienia loggii celem wykonania prac remontowych przeprowadzanych przez Administrację Spółdzielni, a także odmowy rozbiórki zabudowy loggii, Spółdzielnia wystąpi na drogę postępowania administracyjnego/sądowego, celem uzyskania stosownych decyzji/nakazów. Do czasu uregulowania przedmiotowej sprawy, konsekwencje za powstałe szkody wynikające z braku naprawy lub remontu loggii ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

Integralną część stanowi Załącznik nr 4 - Oświadczenie

V. Trwałe przeróbki w lokalu i dodatkowe wyposażenie lokali

§ 16

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Przez trwałe przeróbki w lokalu rozumie się dokonywane modernizacje lokalu wprowadzające zmiany konstrukcyjne, budowlane i instalacyjne, a w szczególności:
 - a) stawianie i rozbieranie ścianek działowych,
 - b) przebudowa otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) przebudowa, zabudowa loggii i klatek schodowych,
 - d) zakładanie krat zewnętrznych w oknach i loggiach,
 - e) przeróbki w instalacjach elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych i grzewczych,
 - f) montowanie dodatkowych drzwi wejściowych otwieranych na zewnątrz.
3. Remont lokalu, w wyniku którego nastąpi zmiana funkcji dotychczasowych pomieszczeń, możliwy jest wyłącznie w lokalach posiadających prawo odrębnej własności, na koszt i ryzyko właściciela lokalu po uprzednim uzyskaniu stosownych pozwoleń, wynikających z odrębnych przepisów.

§ 17

1. Zabronione jest dokonywanie trwałych przeróbek w mieszkaniach, o których mowa w § 16 ust. 2, bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Warunkiem udzielenia zgody przez Zarząd może być:
 - a) złożenie zobowiązania wykonania remontu na koszt osób, którym przysługuje prawo do lokalu i jego ryzyko bez prawa żądania zwrotu równowartości,
 - b) złożenie zobowiązania wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną, pod nadzorem uprawnionego inspektora nadzoru,
 - c) przedstawienie określonej przez Spółdzielnię zatwierdzonej dokumentacji technicznej,
 - d) wykonanie opinii technicznej (protokołu) danej branży (instalacji),
 - e) uzyskanie innych pozwoleń wymaganych odrębnymi przepisami.
3. Brak zgody Zarządu Spółdzielni na wykonanie trwałych przeróbek w mieszkaniu może stanowić wystarczający warunek do żądania przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

VI. Przepisy w sprawie korzystania z dźwigów osobowych

§ 18

Wszystkie osoby, którym przysługuje prawo do lokalu oraz wszyscy mieszkający w budyńku, który posiada na wyposażeniu dźwig osobowy, obowiązani są przestrzegać następujące przepisy:

- 1) nie wolno otwierać drzwi szybu dźwigu, jeżeli nie ma za nimi kabiny dźwigu,
- 2) przed wejściem do dźwigu należy każdorazowo upewnić się czy za drzwiami szybu znajduje się kabina,
- 3) podczas jazdy dźwigiem należy stać spokojnie, nie wolno skakać lub bujać kabiny, gdyż może to spowodować unieruchomienie dźwigu,
- 4) nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie,
- 5) zabrania się przewożenia w kabinach dźwigów przedmiotów, które wskutek wagi i kształtu mogą niszczyć podłogę i ściany kabiny,

- 6) w kabinie należy zachować czystość, nie palić tytoniu oraz wyrobów tytoniowych, nie zalewać podłogi płynami, nie zostawiać rozsypanych śmieci itp. Jeżeli zdarzy się przypadek zanieczyszczenia kabiny, po dojechaniu na piętro docelowe należy natychmiast uprzątnąć wszelkie zanieczyszczenia,
- 7) dzieci do lat dwunastu mogą jeździć dźwigiem wyłącznie pod opieką osób dorosłych,
- 8) jeżeli po dokonanym zamknięciu drzwi i naciśnięciu guzika dźwig nie reaguje, bezwzględnie nie należy szarpać i bujać kabiną ani trzaskać drzwiami. W przypadku zatrzymania się kabiny pomiędzy piętrami należy nacisnąć przycisk „ALARM” w celu wezwania pomocy i spokojnie czekać na tę pomoc. O nieprawidłowościach w działaniu dźwigów należy bezzwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni lub pogotowie dźwigowe, którego numer telefonu Spółdzielnia podaje w kabinach wind, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni,
- 9) należy szczegółowo zapoznać się z instrukcją umieszczoną wewnątrz kabiny dźwigu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

Naprawy i remonty o których mowa w § 2 oraz § 13 wykonywane są zgodnie z corocznie zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Planem Rzeczowo-Finansowym.

§ 20

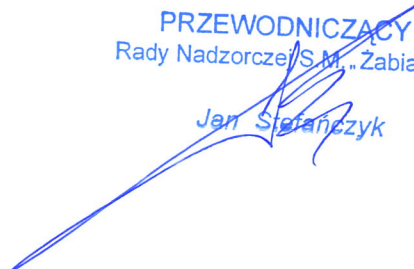
1. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu jest odpowiedzialna w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe w jego mieszkaniu lub czasowo w nim przebywające (także gości).
2. W stosunku do osób naruszających przepisy ustawy o wykroczeniach oraz rażąco naruszających postanowienia niniejszego Regulaminu kierowane będą wnioski do właściwych organów.

§ 22

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” Uchwałą Nr...8/2026... z dnia 24.08.2026 r., i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 9/2025 z dnia 19.05.2025 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Wiesław Gronowski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Jan Stępańczyk

Gdańsk, dniaroku

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisana/y, zamieszkała/y w Gdańsku
przy ul., niniejszym oświadczam, że:

1. Zobowiązuję się do wykonania zabudowy loggii zgodnie z projektem oraz pozostałą dokumentacją techniczną otrzymaną od Spółdzielni, jak również z zachowaniem wszelkich zasad bezpieczeństwa.
2. Zabudowę loggii zobowiązuję się wykonać na własny koszt i zrzekam się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń związanych z poniesionymi przeze mnie nakładami.
3. Zostałam poinformowana przez Spółdzielnię o wszelkich możliwych konsekwencjach związanych z wykonaniem przeze mnie zabudowy logii w lokalu nr przy ul., a zwłaszcza o możliwej zmianie warunków fizykochemicznych, jakie powstają w zabudowanych loggiach i jej wpływu na stan zabudowy. Powyższe przyjmuję do wiadomości i jestem świadoma wszelkich zagrożeń.
4. Zrzekam się wszelkich roszczeń względem Spółdzielni w związku z wykonaną zabudową, a w szczególności dochodzenia roszczeń z tytułu powstałych po dokonaniu zabudowy szkód, w szczególności zrzekam się prawa do domagania się od Spółdzielni wykonania jakiegokolwiek naprawy zabudowanej loggii, usunięcia wilgoci, czy pleśni i grzybów.
5. Zobowiązuję się do usunięcia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w związku z wykonaną zabudową, zarówno w stosunku do Spółdzielni jak i osób trzecich.

.....

/czytelny podpis właściciela lokalu

REMONT PŁYTY LOGGII

Podczas remontu loggii, kluczowym jest wykonanie warstwy izolacji płyty loggii przed przesiąkaniem wód opadowych przez płytę oraz naprawa czoła płyty loggii, w tym wymiana obróbek blacharskich.

Zakres prac przy remoncie płyty loggii:

- ❖ Skucie posadzki.
- ❖ Uszczelnienie czoła płyty loggii.
- ❖ Wymiana obróbek blacharskich – odtworzenie istniejących.
- ❖ Zagruntowanie podłoża płyty loggii.
- ❖ Ułożenie masy uszczelniającej.
- ❖ Wykonanie hydroizolacji na całej powierzchni płyty.
- ❖ Wykonanie posadzki betonowej.
- ❖ Wykonanie izolacji styku ściany osłonowej z posadzką.
- ❖ Wykonanie warstwy wykończeniowej z uwzględnieniem doszczelnienia styku z czołem płyty.

ZAKRES PRAC PRZY WYMIANIE LUB REMONCIE WARSTW PODŁOGOWYCH

Podczas odtwarzania warstw podłogi, kluczowe jest prawidłowe przeprowadzenie wszystkich etapów instalacji.

- ❖ Zaleca się wykonanie w pomieszczeniach podłóg pływających.
- ❖ Podczas usuwania wierzchniej warstwy wylewki, należy zwrócić uwagę na to, że pod wylewką znajduje się instalacja (przewody) elektryczne zasilające oświetlenie mieszkania położonego poniżej i nie wolno ich uszkodzić.
- ❖ Zaleca się stosowanie wylewki (jastrych) anhydrytowa, cementowa.
- ❖ Przy konieczności usunięcia części wylewki, niezbędnym jest wykonanie prawidłowej izolacji akustycznej podłóg.
- ❖ Należy wykonać/odtworzyć izolację obwodową wylewki.
- ❖ Zabrania się ingerencji w płytę konstrukcyjną stropu

Gdańsk, dniaroku

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisana/y, zamieszkała/y w Gdańsku
przy ul. w niniejszym oświadczam, że:

1. Nie wyrażam zgody na remont loggii przylegającej do mojego lokalu.
2. Nie wyrażam zgody na remont posadzki płyty loggii oraz sufitu loggii.
3. Nie wyrażam zgody na ułożenie na płycie loggii nowej izolacji przeciwwilgociowej przy zastosowaniu posadzki z płynnego tworzywa.
4. Nie udostępnię loggii do przeprowadzenia przez Spółdzielnię remontu.
5. Zostałam/em poinformowana/y przez Spółdzielnię o wszelkich możliwych konsekwencjach związanych z niewykonaniem remontu loggii. Powyższe przyjmuje do wiadomości i jestem świadoma/y wszelkich zagrożeń.
6. Zostałam/em poinformowana/y przez Spółdzielnię, że w przyszłości Spółdzielnia pozostawi mój potencjalny wniosek o remont loggii bez pozytywnego rozpatrzenia, a tym samym zobowiązana/y będę do naprawy skutków przesiąkania wód opadowych do loggii na niższych kondygnacjach.
7. Zrzekam się wszelkich roszczeń względem Spółdzielni oraz osób trzecich w związku z niewykonanym remontem, w szczególności zrzekam się prawa do domagania się od Spółdzielni wykonania jakiegokolwiek naprawy loggii, usunięcia wilgoci, czy pleśni i grzybów.
8. Zobowiązuję się do usunięcia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w związku z niewykonaniem remontu loggii, zarówno w stosunku do Spółdzielni jak i osób trzecich.

.....
/czytelny podpis właściciela lokalu/