

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 3/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Alternatywa” w Białymstoku z dnia 30 lipca 2026 r.

**REGULAMIN PROWADZENIA PRAC REMONTOWYCH
W LOKALACH W ZASOBACH
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Alternatywa”
w Białymstoku**

Niniejszy regulamin określa obowiązki użytkowników lokali w związku z wykonywaniem przez nich prac remontowo-budowlanych.

Podstawa prawna:

- Ustawa Prawo Budowlane tj. z dnia 21 maja 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej L-W „Alternatywa”,
- Regulamin Porządku Domowego S.M. L-W „Alternatywa”.

Przez „użytkownika lokalu” lub „osobę zainteresowaną” w myśl niniejszego regulaminu, należy rozumieć wszelkie osoby zajmujące lokal znajdujący się w zasobach Spółdzielni, w tym:

- osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- najemcę lokalu,
- osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 1

1. Przed rozpoczęciem prac osoba zainteresowana zobowiązana jest do zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu oraz do stosowania się do jego treści.
2. Zamiar wykonywania prac remontowo-budowlanych należy zgłosić Zarządowi Spółdzielni z co najmniej 21 dniowym wyprzedzeniem. Zgłoszenie powinno być przekazane w formie pisemnej lub na adres poczty elektronicznej Spółdzielni, względnie – administratora.
3. Zgłoszenie powinno zawierać następujące informacje:
 - 1) numer lokalu, imię i nazwisko jego użytkownika, telefon kontaktowy, e-mail,
 - 2) opis planowanego zakresu prac,
 - 3) przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
 - 4) w przypadku planowanych zmian w instalacjach wewnętrznych oraz w lokalizacji ścian, należy dołączyć:
 - a) szkic inwentaryzacyjny istniejącego mieszkania (stan przed remontem), ewentualnie sporządzony na podstawie rzutu lokalu,
 - b) szkic rysunkowy z docelowym planem mieszkania, ewentualnie sporządzony na podstawie rzutu lokalu, na którym należy zaznaczyć:
 - zmiany usytuowania ścian (z opisem materiałowym ścian nowych),
 - zmiany w instalacji wodnej, kanalizacyjnej i gazowej, przebiegu przewodów, lokalizacji liczników z.w. i c.w.,

- zmiany umiejscowienia grzejników, a w przypadku wymiany grzejników z podaniem ich parametrów technicznych (wymieniany grzejnik powinien posiadać tą samą moc grzewczą). W przypadku zamiaru dokonania wymiany grzejnika/grzejników na posiadające inną moc grzewczą, o fakcie tym zainteresowany jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w sposób określony w § 1 ust. 1, wraz z opinią osoby posiadającej uprawnienia w zakresie instalacji grzewczych co do możliwości zastosowania innej mocy grzejników oraz podaniem parametrów technicznych grzejników, w celu uwzględnienia zmiany mocy grzewczej grzejnika w rozliczeniu. O fakcie dokonania zmiany mocy grzewczej Spółdzielnia zawiadamia podmiot dokonujący rozliczeń w celu uwzględnienia zmiany mocy grzewczej grzejnika w rozliczeniu.

§ 2

1. Spółdzielnia może wnieść zastrzeżenia do planowanego zakresu robót budowlano – remontowych w sytuacji, gdyby przedstawiony zakres prac był niezgodny z prawem budowlanym, zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców lub naruszał zasady dobrego sąsiedztwa.
2. Prace określone w zgłoszeniu można rozpocząć tylko po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni uwzględniając zawarte w niej warunki. Zgoda powinna być przekazana zgłaszającemu w terminie 14 dni od dokonania zgłoszenia, a w przypadku potrzeby uzyskania dodatkowych informacji od momentu ich przekazania. Zgoda zostanie przekazana w formie w jakiej dokonano zgłoszenia, ewentualnie może zostać potwierdzona na piśmie.

§ 3

1. Zakres prac remontowo-budowlanych nie może wykraczać poza granice lokalu mieszkalnego.
2. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach: wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat w oknach, wymiana okien, przeróbki instalacji wod. – kan., c.o. i c.w. mogą być wykonywane jedynie na podstawie przedstawionej przez użytkownika wraz z wnioskiem pozytywnej opinii osoby posiadającej stosowne uprawnienia zawodowe – jeżeli jest to wymagane przepisami prawa oraz zgody Zarządu Spółdzielni.
3. W czasie prowadzenia prac zabrania się:
 - 1) naruszania i osłabiania nośności ścian konstrukcyjnych oraz stropów,
 - 2) stosowania narzędzi o dużej mocy uderowej, których użycie mogłoby spowodować drgania konstrukcji prowadzące do pęknięć lub innych uszkodzeń ścian i stropów w lokalach sąsiadujących,
 - 3) zmieniania wymiarów otworów drzwi wejściowych do mieszkania oraz wymiarów otworów okiennych,
 - 4) zmieniania podziałów okiennych,
 - 5) zmieniania kolorystyki elewacji, np.: koloru profili okiennych, koloru ścian wnęk balkonowych, koloru balustrad balkonowych),
 - 6) ingerencji w instalację elektryczną, gazową, wodną lub centralnego ogrzewania poza lokalem mieszkalnym,
 - 7) ingerencji w układ przewodów wentylacyjnych,
 - 8) odłączenia lokalu od instalacji centralnego ogrzewania,
 - 9) zamiany grzejników centralnego ogrzewania na ogrzewanie podłogowe.

4. Niedozwolony jest demontaż kratki wentylacyjnych i zakładanie własnych urządzeń wymuszających ciąg, a także podłączanie do przewodów wentylacyjnych okapów kuchennych.
5. W przypadku wykonania prac remontowo-budowlanych niezgodnie z ustawą Prawo budowlane, sztuką budowlaną, z zasadami przewidzianymi w niniejszym regulaminie, koszty przywrócenia do stanu pierwotnego i/lub zgodnego z prawem, jak również wszelkie pozostałe koszty opłat i ewentualnych kar obciążają użytkownika lokalu.
6. Ze względów ewakuacyjnych wymieniane drzwi wejściowe do mieszkania muszą otwierać się do wewnątrz lokalu.
7. Wielkość drzwiczek rewizyjnych do zaworów instalacji wodnej umożliwia ewentualny odczyt i wymianę liczników.
8. Przy zakładaniu glazury, boazerii lub innych wykładzin ściennych wszystkie instalacje gazowe muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Instalacje wodno – kanalizacyjne powinny być prowadzone w demontowalnych szachtach.
10. Wszystkie uszkodzenia glazury i innych wykładzin, spowodowane koniecznością wymiany (np. liczników wody) lub usunięcia awarii, a wynikające z normalnego procesu technologicznego, obciążają użytkownika lokalu.
11. Montaż urządzeń gazowych oraz prace związane z instalacjami elektrycznymi i wodnokanalizacyjnymi mogą być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe.
12. Osoba zainteresowana powinna wystąpić z uzasadnionym wnioskiem o spuszczenie wody z pionu lub z sieci CO co najmniej 7 dni przed planowanym terminem wykonania tej operacji. Spółdzielnia powinna zawiadomić mieszkańców klatki schodowej na co najmniej 3 dni przed terminem wstrzymania dostawy wody lub spuszczenia wody z sieci CO (jeżeli jest to okres grzewczy) przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na klatce schodowej podając przewidywany czas wstrzymania dostawy wody. Wszelkie koszty związane z tą operacją ponosi osoba prowadząca remont, która winna złożyć oświadczenie w formie pisemnej o zobowiązaniu do pokrycia kosztów o określonej wysokości.

§ 4

1. Prowadzenie prac głośnych dopuszcza się w godz.: **8.00÷20.00** w dni powszednie (bez niedziel i świąt). Prowadzenie wszelkich prac remontowych, zwłaszcza o szczególnej uciążliwości związanej z hałasem jak wiercenie, kucie itp. wywołanej przez korzystanie z elektronarzędzi i głośnych urządzeń mechanicznych dozwolone jest od poniedziałku do piątku od godz. **08:00 do 20:00**, a w sytuacjach wyjątkowych również w soboty od godz. **09:00 do 13:00**.
2. Należy bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godz.: **22.00÷6.00**.
3. Prace należy prowadzić minimalizując wszelkie uciążliwości i nie naruszając zasad współżycia sąsiedzkiego.

§ 5

1. Użytkownik remontowanego lokalu w czasie prowadzenia prac zobowiązany jest do utrzymania czystości w częściach wspólnych, w szczególności na klatkach schodowych, w piwnicach lub na terenie wokół posesji. Koszty sprzątnięcia obciążają prowadzącego remont.

2. Zanieczyszczenia lub uszkodzenia powstałe na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz na zewnątrz budynku w trakcie i w związku z remontem lokalu muszą być codziennie uprzątnięte lub usunięte przez użytkownika lokalu.
3. Obowiązkiem użytkownika remontowanego lokalu jest zabezpieczanie ciągów komunikacyjnych - korytarzy, klatki schodowej i wind - przed uszkodzeniem i zabrudzeniem.
4. Obowiązuje zakaz składowania materiałów budowlanych i narzędzi na klatkach schodowych i korytarzach.
5. Dopuszcza się wjazd i postój pojazdów służących do prowadzenia prac remontowych na dziedzińcu przed budynkami, znajdującymi się w zasobach Spółdzielni wyłącznie w celu i na czas dokonania rozładunku lub załadunku maszyn i materiałów niezbędnych do wykonywania prac.

§ 6

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie lub wystawianie odpadów remontowych na zewnątrz lokalu lub budynku, w tym na śmietnik oraz do ogólnodostępnych pojemników na nieczystości komunalne.
2. Wyrzucanie gruzu i odpadów remontowych dozwolone jest wyłącznie do zapewnionego w tym celu przez siebie kontenera lub, jeżeli zakres odpadów jest nieznaczny, do specjalnie do tego celu kupionych worków na odpady (typu *big-bag*).
3. O zgodę na podstawienie kontenera lub worka należy wystąpić do Zarządu Spółdzielni na piśmie odpowiednio wcześniej w celu uzgodnienia miejsca i czasu jego podstawienia oraz terminu usunięcia.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wynajęcia odpowiedniego kontenera i wywiezienie go na własny koszt niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni roboczych od daty zakończenia prac.
5. Odpady wielkogabarytowe (m.in.: stare meble (także rozłożone na części), wyroby tapicerskie (np. fotele, wersalki, pufy), materace, zabawki dużych rozmiarów, krzesła, stoły, szafy, łóżka, meble ogrodowe, lustra, obrazy, dywany, wykładziny, wózki dziecięce, puste walizki, rowery, narty, sanki, karnisze) należy wystawiać w dniach wskazanych w harmonogramie odbioru odpadów udostępnianym przez Spółdzielnię.

§ 7

1. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia w sąsiednich lokalach, budynku, w szczególności w częściach wspólnych, ciągach komunikacyjnych spowodowane przez użytkownika lokalu i/lub osoby z nim zamieszkałe, zatrudnione ekipy remontowo-budowlane, firmy dostarczające materiały wykończeniowe, budowlane i wyposażenie do lokalu.
2. Osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:
 - 1) jest obowiązana powiadomić o treści niniejszego Regulaminu wszystkie osoby korzystające z jej lokalu, w szczególności najemców, w tym poprzez poinformowanie o umieszczeniu treści niniejszego regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni **sm-alternatywa.pl**
 - 2) ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym Regulaminem lub innymi przepisami prawa działania i zaniechania osób korzystających stale lub czasowo z jej lokalu,

3) ponosi pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszym Regulaminem lub innymi przepisami prawa działania lub zaniechania osób wykonujących prace remontowo- budowlane w jej lokalu.

3. Rzecznawca/firma specjalistyczna na zlecenie Zarządu Spółdzielni ustali zakres szkód i zniszczeń, o jakich mowa w §5 niniejszego regulaminu oraz ewentualnie wskaże autoryzowane firmy specjalistyczne do usunięcia szkód i zniszczeń, z uwagi na warunki ewentualnych gwarancji. Użytkownik lokalu, który ponosi odpowiedzialność za szkody i zniszczenia jest obowiązany do usunięcia szkód i zniszczeń przez autoryzowaną firmę specjalistyczną, nie później niż w terminie 30 dni od daty odebrania pisemnego wezwania od Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wskazanego powyżej terminu, Spółdzielnia ma prawo bez dodatkowego wezwania, zlecić usunięcie szkód i zniszczeń, o jakich mowa powyżej autoryzowanej firmie specjalistycznej na koszt i ryzyko użytkownika lokalu, który ponosi odpowiedzialność za szkody i zniszczenia, o jakich mowa w § 5 niniejszego Regulaminu.

§ 8

1. Spółdzielnia uprawniona jest do kontrolowania prawidłowości prowadzonych prac, a po ich zakończeniu również pod kątem ich zgodności z zakresem zadeklarowanym w zgłoszeniu i wydanej przez Spółdzielnię zgodzie.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, na żądanie Zarządu Spółdzielni i/lub uprawnionych organów administracji publicznej, do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli robót.

§ 9

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących prawidłowości prowadzonych robót Spółdzielnia może wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub innych uprawnionych organów z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli w remontowanym lokalu.

§ 10

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały Nr 2/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Alternatywa” w Białymstoku z dnia 30 lipca 2026 r.

§ 11

Regulamin podlega ogłoszeniu w sposób przyjęty w Spółdzielni, w szczególności poprzez publikację na stronie internetowej Spółdzielni **sm-alternatywa .pl**