

# **Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży będących w zasobach SM „Słoneczny Stok” w Białymstoku**

## Podstawa prawna:

1. Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. (Dz. U. 2024.593 t.j.)
2. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2024.558 t.j.).
3. Ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2024.725 t.j.).
4. Statut Spółdzielni.

## **§ 1**

### **Warunki ogólne**

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku, należy przez to rozumieć osoby posiadające następujące tytuły prawne do lokali (mieszkaniowych, użytkowych, garaży) – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność, najem, podnajem, użyczenie, dzierżawa, domownicy - osoby bez tytułu prawnego faktycznie zajmujące lokal.
2. Użytkownicy lokali, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, jak i Spółdzielnia są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy w sposób zapewniający:
  - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - b) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
  - c) utrzymanie stanu higieniczno – sanitarnego, określonego odrębnymi przepisami,
  - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, znajdujących się w tym lokalu.
3. W przypadku jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy i konstrukcyjny układ lokalu, koniecznym staje się uzyskanie przez użytkownika lokalu pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie tych prac. Jeżeli prace wymagają pozwolenia na budowę należy sporządzić dokumentację techniczną w celu jego uzyskania. Wykonanie powyższych prac użytkownik pokrywa z własnych środków.
4. W przypadku powstania szkód na skutek dokonanych zmian wymienionych w pkt.3, Spółdzielnia może wystąpić z roszczeniem do użytkownika lokalu o pokrycie kosztów powstałych szkód.

## **§ 2**

### **Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali**

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków oraz sprawdzanie działania istniejących w nich urządzeń technicznych, w zakresie nie obciążającym użytkowników lokali.
2. Naprawa bądź wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku, drzwi i okien piwnicznych oraz pomieszczeń technicznych i gospodarczych.

3. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym przewodów wentylacyjnych w celu zapewnienia możliwości skutecznej wymiany powietrza w lokalu.
4. Naprawa zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii, których usunięcie leży po stronie Spółdzielni np.: przeciek z dachu, przeciek z instalacji wodno – kanalizacyjnej, C.O.
5. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.) z wyłączeniem przypadków, gdy użytkownik uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej.
6. Naprawa lub wymiana pionów wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody oraz wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody od strony pionu do pierwszego, głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody do mieszkania łącznie z tym zaworem.
7. Naprawa i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody. Koszty naprawy i wymiany wodomierzy finansowane są z opłaty stałej wnoszonej od lokali wyposażonych w wodomierze. Miesięczną opłatą stałą od lokalu wyposażonego w wodomierze ustala się corocznie uchwałą Rady Nadzorczej.
8. Naprawa lub wymiana pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, z wyłączeniem poziomów odpływowych do urządzeń sanitarnych znajdujących się wewnątrz lokalu oraz utrzymanie drożności pionów kanalizacyjnych.
9. Naprawa lub wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wykonanej zgodnie z dokumentacją techniczną, z wyłączeniem mechanicznych uszkodzeń instalacji, zaworów termostatycznych oraz innych urządzeń regulacyjno – pomiarowych, spowodowanych przez użytkownika.
10. Naprawa lub wymiana przepływowych podgrzewaczy wody w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
11. Naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od zaworu przed gazomierzem, indywidualnym lokalu znajdującym się na klatce schodowej oraz naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od pierwszego zaworu odcinającego w lokalu, w przypadku występowania gazomierza zbiorczego w budynku.
12. Naprawa instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej znajdującej się wewnątrz lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem tablicy).
13. Wykonywanie pomiarów kontrolnych instalacji elektrycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami raz na 5 lat przez osobę posiadającą właściwe uprawnienia.
14. Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej.
15. W przypadku wymiany lub naprawy poszczególnych instalacji lub też usuwania awarii w instalacjach, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuc otworów, względnie demontażu szachtu lub zabudowy instalacji i rur. Spółdzielnia nie ponosi jednak odpowiedzialności za uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli, parkietów itp.) w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego wykonania naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciu poprzez ich zamurowanie i otynkowanie. Koszt przywrócenia do stanu poprzedniego w pozostałym zakresie obciąża użytkownika lokalu.
16. Zakres obowiązków określonych w punktach 7-15 dotyczy instalacji wykonanych zgodnie z pierwotną dokumentacją techniczną.
17. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

### § 3

#### Obowiązki użytkowników lokali

Do obowiązków użytkowników lokali należy:

1. Udostępnienie lokalu do:

- a) przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów technicznych budynków regulowanych przepisami Prawa Budowlanego,
- b) konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
- c) wyposażenia w dodatkowe instalacje i urządzenia.

2. Utrzymanie lokalu w należyтым stanie technicznym poprzez:

- a) zapewnienie dostatecznego napływu powietrza oraz utrzymanie optymalnej temperatury i wilgotności,
- b) naprawę tynków oraz malowanie ścian i sufitów,
- c) bieżącą konserwację i naprawę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- d) konserwację lub wymianę stolarki okiennej i balkonowej (malowanie, regulacja, wymiana uszczelek, uzupełnienie oszklenia oraz okitowania, naprawa i wymiana okuć) oraz przewodów instalacyjnych wraz z urządzeniami dla zabezpieczenia przed korozją,
- e) naprawę, konserwację lub wymianę stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz drzwi wejściowych do mieszkania,
- f) naprawę, konserwację oraz wymianę urządzeń sanitarnych w lokalach np.: wanny, baterie umywalki, zlewozmywaki, miski ustępowe, spłuczki, kuchenki gazowe i elektryczne, płyty indukcyjne, grzejniki itp.

3. Usuwanie zagrzybienia w lokalu w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokalu polegającej na braku dopływu powietrza oraz nieutrzymaniu optymalnej temperatury i wilgotności w lokalu.

4. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od tablicy bezpiecznikowej znajdującej się wewnątrz lokalu mieszkalnego do miejsc przyłączenia odbiorników energii elektrycznej w lokalu łącznie z osprzętem instalacyjnym (gniazda wtykowe, wyłączniki, przełączniki, oprawy).

4.1. W przypadku modernizacji instalacji elektrycznej w obrębie lokalu mieszkalnego należy stosować następujące przekroje przewodów:

- do gniazd wtykowych przewod miedziany  $3 \times 2,5 \text{ mm}^2$ ,
- do wypustów oświetleniowych przewod miedziany  $3 \times 1,5 \text{ mm}^2$  lub  $4 \times 1,5 \text{ mm}^2$ ,
- do płyt indukcyjnych przewod miedziany  $5 \times 4 \text{ mm}^2$ .

4.2. Montaż urządzeń o znacznym poborze mocy z sieci elektrycznej tj. płyt indukcyjnych, piekarników elektrycznych itp. wymaga przystosowania instalacji elektrycznej w obrębie lokalu mieszkalnego do prawidłowego i bezpiecznego zasilania w/w urządzeń oraz wystąpienia do dystrybutora energii elektrycznej o nowe warunki przyłączenia i zwiększenie przydziału mocy poprzez przejście z zasilania jednofazowego na zasilanie trójfazowe, co wykona użytkownik lokalu na własny koszt przez osoby uprawnione.

4.3. Minimalny dopuszczalny przekrój przewodu miedzianego pomiędzy tablicą bezpiecznikową znajdującą się wewnątrz lokalu mieszkalnego, a licznikiem energii elektrycznej umiejscowionym w szachcie instalacyjnym wynosi  $5 \times 6 \text{ mm}^2$ .

5. Naprawa lub wymiana podejść sanitarnych: przewodów odpływowych i dopływowych urządzeń wodno – kanalizacyjnych oraz innych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych (do zaworu odcinającego przed wodomierzem i do trójnika pionu kanalizacyjnego), w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności oraz utrzymanie szczelności podejść, rozprowadzeń oraz urządzeń wodno-kanalizacyjnych i gazu od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających.
6. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym znajdują się oddzielne pomieszczenia WC i łazienki z oddzielnymi pionami kanalizacji sanitarnej zabrania się przeniesienia miski ustępowej i włączenia jej do pionu kanalizacji sanitarnej w łazience. W przypadku niedostosowania się do powyższego Spółdzielnia ma prawo nakazać dla właściciela lub użytkownika lokalu odłączenie miski ustępowej oraz przywrócenie pionu kanalizacji sanitarnej w łazience do stanu pierwotnego.
7. Naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji gazowej (podejść, rozprowadzeń gazowych) od odbiorników gazu do zaworu za gazomierzem indywidualnym lokalu znajdującym się na klatce schodowej oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej od odbiorników gazu do zaworu odcinającego instalację od pionu, w przypadku występowania gazomierza zbiorczego w budynku.
8. Udostępnienie balkonu/ loggi do przeprowadzenia remontu posadzki i balustrady balkonowej oraz elewacji budynku w obrębie balkonu tj. demontaż: anten satelitarnych, zabudów balkonowych, obudów ściennych typu siding, wykładzin pcv, oraz mebli itp.
9. Udostępnienie ogródków do przeprowadzenia robót ziemnych, dociepleniowych wykonywanych przez Spółdzielnię itp.

#### § 4

#### **Wymiana stolarki okiennej**

1. Wymianie podlega stolarka okienna nie nadająca się do naprawy, technicznie zużyta, zakwalifikowana do wymiany przez komisję techniczną spółdzielni.
2. Dokonana wymiana stolarki bez uprzedniej komisyjnej oceny jej stanu technicznego i zakwalifikowania do wymiany nie będzie podlegała refundacji.
3. Po dokonanej wymianie przez użytkownika we własnym zakresie i zgłoszeniu tej wymiany do administracji osiedla, uprawniony pracownik administracji protokolarnie potwierdza prawidłowość wykonania robót oraz ilość okien i typ. Fakt wymiany odnotowywany jest w aktach danego lokalu.
4. Dopuszcza się wymianę stolarki istniejącej na stolarkę dwu lub trzy-szybową o podwyższonych parametrach izolacyjności termicznej, drewnianą, plastikową lub aluminiową posiadającą atest do stosowania w budownictwie wielorodzinnym, również wyposażoną w nawiewniki.
5. Użytkownikowi dokonującemu wymiany stolarki (zakwalifikowanej przez komisję do wymiany) przysługuje refundacja kosztów zakupu stolarki wraz z nawiewnikami i montażem w wysokości nie wyższej niż 50% kosztów skalkulowanych wg cen stolarki standardowej - na podstawie cennika zatwierdzonego corocznie przez Zarząd.
6. Zwrotu kosztów dokonuje Spółdzielnia w kolejności złożonych podań wraz z kompletem dokumentów (faktura, specyfikacja).
7. Zwrotu kosztów, o których mowa w ust. 5 dokonuje się na podstawie złożonego do Zarządu podania wraz z dołączoną specyfikacją i kserokopią faktury VAT.

8. Kwota refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej - balkonowej może być zaliczona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu bądź zwrócona w innej uzgodnionej formie.
9. Realizacja zwrotu kosztów, o których mowa wyżej jest zależna od posiadanych przez Spółdzielnię środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

## **§ 5**

### **Wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu mieszkalnego**

1. Wymiana drzwi odbywa się na pisemny wniosek właściciela mieszkania oraz po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Drzwi zewnętrzne do mieszkania powinny spełniać następujące warunki:
  - a) należy zachować dotychczasowe wymiary,
  - b) kierunek otwierania do wewnątrz mieszkania, tak aby nie zaburzać drożności dróg ewakuacyjnych.
  - c) w przypadku zwiększenia wymiarów otworu na drzwi, właściciel mieszkania opracuje, dokumentację techniczną i uzyska pozwolenie na wykonanie prac we właściwym urzędzie.
  - d) w przypadku wystąpienia uszkodzeń ścian od strony klatki schodowej należy wykonać prace naprawcze, czyli przywrócić do stanu pierwotnego.
3. W przypadku zamontowania drzwi niespełniających ww. warunków Spółdzielnia nakaze montaż drzwi zgodnie z warunkami technicznymi oraz obowiązującymi przepisami lub przywrócenie do stanu pierwotnego.
4. Wszystkie roboty należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z warunkami oraz obowiązującymi przepisami.
5. Właściciel mieszkania ponosi pełną odpowiedzialność za wadliwie wykonane prace oraz ewentualne szkody wynikłe na skutek wykonywanych robót.
6. Naprawa, konserwacja oraz regulacja drzwi wejściowych do mieszkania należy do obowiązków użytkownika.

## **§ 6**

### **Montaż klimatyzatorów**

1. Montaż urządzeń klimatyzacyjnych (jednostek zewnętrznych) dopuszczalny jest wyłącznie w obrębie balkonów lub loggi, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i spełnieniu warunków montażu.
2. Spółdzielnia nie wyraża zgody na montaż jednostek zewnętrznych klimatyzatora w budynkach poddanych termomodernizacji będących na gwarancji (3 lata).
3. Warunki montażu klimatyzatorów:
  - 3.1. Przed przystąpieniem do montażu klimatyzatora należy złożyć w siedzibie Spółdzielni:
    - a) wniosek o uzyskanie zgody na montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora w obrębie balkonu lub loggi danego lokalu,

- b) zaakceptowane własnoręcznym podpisem warunki montażu klimatyzatorów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” (wniosek i warunki dostępne do pobrania na stronie internetowej Spółdzielni).

3.2. Warunkiem wydania zgody na montaż klimatyzatora jest zaakceptowanie poniższych warunków technicznych montażu:

- a) klimatyzator należy zamontować zgodnie z Dokumentacją Techniczno-Ruchową i odpowiednimi atestami, profesjonalnie przez specjalistyczną firmę zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadą montażu tego typu urządzeń,
- b) klimatyzator należy zamontować w taki sposób, aby nie uszkodził elewacji budynku i uwzględnił warstwę ocieplającą budynek,
- c) klimatyzator należy zamontować przy użyciu elementów eliminujących przenoszenie drgań,
- d) klimatyzator musi spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN 87/B-02151/02, w której poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzącego od urządzeń klimatyzatora nie może przekraczać 40 dB w ciągu dnia, oraz 30 dB w ciągu nocy (dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora),
- e) odprowadzenie wody – skroplin może być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania np. do kanalizacji lub do pojemnika na skropliny, który musiałby być systematycznie opróżniany,
- f) niedopuszczalne jest odprowadzenie skroplin na zewnątrz budynku,
- g) instalacji rozpraszającej nie wolno chować w ściany zewnętrzne budynku,
- h) przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (nadproża, słupy, wieńce, podciągi) i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
- i) zasilanie elektryczne należy podłączyć do instalacji należącej do danego lokalu,
- j) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji winien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych).
- k) Spółdzielnia zaleca stosowanie klimatyzatorów:

- stojących jednostek zewnętrznych,
- o klasie energetycznej **A**,
- ze sprężarkami INWERTEROWYMI, charakteryzującymi się małym poborem energii elektrycznej oraz niskim poziomem hałasu,
- o mocy chłodniczej nie większej niż **3,5 kW** – co odpowiada mocy elektrycznej **1 kW**.

l) montaż klimatyzatora w lokalu usługowym należy zgłosić do odbioru w terminie 14 dni od momentu zamontowania jednostki,

m) po montażu klimatyzatora w lokalu mieszkalnym należy przesłać na adres e-mail [techniczny@sm-slonecznystok.pl](mailto:techniczny@sm-slonecznystok.pl) dokumentację fotograficzną zamontowanej jednostki zewnętrznej.

4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dostarczyć komplet dokumentów potwierdzających, iż zamontowane urządzenie odpowiada wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Klimatyzatory muszą posiadać certyfikat zgodności z Polską Normą lub Aprobatacją Techniczną.

5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do cofnięcia zgody na montaż klimatyzatora w przypadku, gdy:
  - a) zamontowany klimatyzator lub sposób jego montażu nie spełnia warunków technicznych,
  - b) nie zgłoszono montażu klimatyzatora do odbioru do Działu Technicznego,
  - c) pomimo uprzedniego wezwania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Słoneczny Stok” nie dokonano demontażu zewnętrznej części klimatyzatora.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” do dokonania demontażu jednostki zewnętrznej klimatyzatora w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, eksploatacyjnymi lub gdy użytkownik zamontował jednostkę zewnętrzną bez zgody Spółdzielni. W przypadku niedostosowania się do powyższego zobowiązania Spółdzielnia zastrzega sobie prawo demontażu zewnętrznej części klimatyzacji na koszt użytkownika lokalu.
7. Mieszkaniec ubiegający się o zgodę na montaż klimatyzatora:
  - a) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem klimatyzatora,
  - b) przejmuje pełną odpowiedzialność cywilną wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” wobec powstałych uszkodzeń mienia w trakcie użytkowania zamontowanego klimatyzatora, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku,
  - c) zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora oraz konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń,
  - d) zobowiązuje się na każde wezwanie Spółdzielni umożliwić upoważnionym pracownikom przeprowadzenie kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji klimatyzatora.
8. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię prac termomodernizacyjnych, remontowych lub naprawczych elewacji budynku, właściciel lokalu zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do demontażu jednostki zewnętrznej klimatyzatora na czas prowadzonych prac i ponownego montażu po ich zakończeniu.
9. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne występowanie w lokalu wilgoci, zagrzybienia, które mogą powodować alergie i uczulenia.
10. Zgoda na montaż klimatyzatora udzielona przez Spółdzielnię dla danego lokalu jest ważna 6 miesięcy od daty jej wydania.

## § 7

### **Montaż zabudów balkonowych i krat**

1. Użytkownik lokalu może wykonać zabudowę balkonu/loggi lub zamontować kraty po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. W przypadku montażu krat wymagane jest zgłoszenie we właściwym organie architektoniczno-budowlanym.
3. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zamontowanie zabudowy balkonu/loggi lub montaż krat przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) zabudowa powinna być wykonana jako lekka konstrukcja aluminiowa z przesuwными elementami wypełnionymi szkłem bezpiecznym,

- b) zabudowa/kraty nie mogą naruszać konstrukcji budynku oraz pogarszać stanu estetycznego elewacji,
  - c) kraty zewnętrzne powinny być otwierane i wykonane w sposób zapobiegający możliwości wspinania się po nich do mieszkań położonych na wyższych kondygnacjach,
  - d) wykonanie zabudowy i krat odbywa się na koszt użytkownika lokalu,
  - e) użytkownik lokalu nie ma możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych kosztów,
  - f) prace montażowe należy wykonać w odpowiednim czasie nie zakłócając porządku domowego innych mieszkańców,
  - g) w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych, których zakres stwarza konieczność demontażu zabudowy lub krat, użytkownik lokalu zobowiązany jest do ich usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt,
  - h) zabudowa nie może utrudniać odwodnienia balkonu, powodować zalewania balkonów/ logii na niższych kondygnacjach oraz przyczyniać się do powstawania wykwitów pleśni na sufitach i ścianach balkonu/loggi,
  - i) użytkownik lokalu odpowiada za konserwację i bieżące naprawy oraz pokrywa koszty napraw oraz szkód (strat) jakie poniosła Spółdzielnia lub inny użytkownik lokalu z tytułu niewłaściwego montażu lub użytkowania zabudowy/ krat.
4. W przypadku niespełnienia powyższych warunków Spółdzielnia może cofnąć zgodę na wykonanie zabudowy balkonowej/loggi lub krat (bez względu na stopień zaawansowania prac) oraz żądać od właściciela lokalu demontażu zabudowy/krat bez możliwości odzyskania poniesionych nakładów.

## **§ 8**

### **Zabudowy pionów instalacji wspólnych**

1. Zabrania się trwałej zabudowy leżaków i pionów wodociągowych, gazowych i kanalizacyjnych.
2. Dopuszcza się wykonanie zabudowy łatwo rozbieralnej instalacji wymienionych w pkt.1 § 7 umożliwiającej nieograniczony dostęp do w/w instalacji, w szczególności w miejscach zamontowania wodomierzy.
3. W przypadku zabudowy przez użytkownika w/w elementów instalacji znajdujących się wewnątrz lokalu, glazurą lub innymi materiałami ochronno–dekoracyjnymi, w razie potrzeby przeprowadzenia robót remontowo naprawczych, koszty demontażu obudów, napraw i likwidacji wszelkich szkód powstałych w związku z zabudową ponosi użytkownik.
4. Przed wykonaniem remontu lokalu mieszkalnego lub usługowego, przez który przebiegają elementy w/w instalacji należy skontaktować się z Działem Technicznym Administracji Osiedla w celu uzyskania informacji czy nie jest planowany remont lub wymiana tych elementów.
5. Zabrania się wykorzystywania szachtu instalacyjnego w lokalu, przez który przebiegają piony instalacji wod-kan i gazowej do celów użytkowych np. montażu półek.
6. W przypadku zamiaru wykonania zabudowy trwałej pionów instalacji C.O. użytkownik lokalu ma obowiązek uzyskać zgodę Spółdzielni Mieszkaniowa „Słoneczny Stok”, w razie prowadzenia robót remontowo naprawczych, koszty demontażu obudów ponosi użytkownik.
7. Wszelkie zmiany i przeróbki wewnątrz lokalu oraz zmiany dotyczące części wspólnych instalacji np. zmiany konstrukcyjne, stawianie ścianek działowych, rozbieranie tych ścianek,



przebudowa instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania itp., mogą być dokonane wyłącznie za zgodą spółdzielni. Roboty winny być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami prawa przez osoby posiadające właściwe uprawnienia w sposób jak najmniej uciążliwy dla pozostałych mieszkańców i użytkowników.

8. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach, znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez użytkowników we własnym zakresie bez wcześniejszej zgody spółdzielni i w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego, na koszt aktualnych użytkowników, o ile stanowią one przyczynę zaistniałych zakłóceń lub awarii.
9. W przypadku nieudostępnienia lokalu dla Spółdzielni w celu przeprowadzenia remontu instalacji (dotyczy instalacji wymienionych w § 2) właściciel lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki potencjalnej awarii w/w instalacji przebiegającej przez jego lokal.
10. Do obowiązków każdego użytkownika lokalu należy bezzwłoczne zawiadomienie przedstawicieli właściwej Administracji Osiedla lub Pogotowia Technicznego o uszkodzeniach i awariach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokali oraz wewnątrz i na zewnątrz budynków.

## § 9

### Wymiana grzejników

1. Przed przystąpieniem do wymiany grzejników w lokalu należy uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku, w której zostaną określone warunki i wytyczne jej wykonania oraz podane zostaną parametry techniczne niezbędne do doboru nowych grzejników.
2. W przypadku zamiaru wykonania zabudowy trwałej pionów instalacji c.o. należy uzyskać zgodę Spółdzielni, w której określone zostaną warunki jej wykonania.
3. Wymianę należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Za wszelkie naprawy na instalacji centralnego ogrzewania lub wymiana grzejników, przy których konieczny jest zrzut wody oraz ponowne napełnienie i odpowietrzenie instalacji będzie pobierana opłata w wysokości określonej uchwałą Zarządu Spółdzielni.
5. Wymiana grzejników może być wykonana po spełnieniu następujących warunków:
  - a) prace należy wykonać po okresie grzewczym,
  - b) typ nowego grzejnika musi być dostosowany do montażu elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania,
  - c) nie zaleca się montażu grzałki elektrycznej w grzejniku łazienkowym,
  - d) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z użytkowania grzałki elektrycznej,
  - e) zabrania się wkuwania pionów centralnego ogrzewania w ścianę,
  - f) termin wykonania prac powinien zostać uzgodniony w Dziale Technicznym Administracji danego Osiedla co najmniej na 2 dni wcześniej w ściśle określonych godzinach,
  - g) spuszczenie i napełnienie instalacji c.o. wodą wraz z odbiorem robót dokonują firmy (hydraulic) obsługujące osiedle w tym zakresie,

- h) należy zapewnić obecność mieszkańca z ostatniej kondygnacji podczas uzupełniania instalacji wodą,
  - i) po zakończeniu montażu i odbiorze zamontowanych grzejników należy zgłosić, zakończenie prac celem umówienia terminu przełożenia podzielników ze zdemontowanych grzejników na nowe, do Działu Ekonomicznego Administracji danego Osiedla lub bezpośrednio do monterów,
  - j) użytkownik lokalu ma obowiązek przekazania do Administracji Osiedla dokumentu potwierdzającego parametry wymienionego grzejnika np. faktury,
  - k) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” nie ponosi odpowiedzialności w przypadku awarii oraz nieprawidłowej pracy zamontowanych grzejników,
  - l) prace winny być wykonane zgodnie z warunkami technicznymi i sztuką budowlaną, przez osoby posiadające stosowne uprawnienia,
  - m) niespełnienie powyższych warunków skutkować będzie cofnięciem zgody na wymianę grzejnika i nakazem przywrócenia instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikiem do stanu pierwotnego.
6. Wykonanie przebudowy/modernizacji instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni lub niespełnienie powyższych warunków skutkować może nakazem przywrócenia instalacji c.o. do stanu pierwotnego. W takich przypadkach użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wystąpienie ewentualnych wycieków, awarii lub nieprawidłową pracę instalacji.

## **§ 10**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” dopuszcza montaż odpływów liniowych w łazienkach w lokalach znajdujących się w jej zasobach, jednak nie może on ingerować w elementy konstrukcyjne budynku (strop).

## **§ 11**

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika tego lokalu.

## **§ 12**

W przypadku niewykonania przez użytkownika napraw wywołujących szkody w mieniu Spółdzielni lub współużytkowników - Spółdzielnia ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika.

## **§ 13**

W odniesieniu do najemców lokali będących własnością Spółdzielni stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię oraz najemcę wg zasad określonych w umowie najmu.

## § 14

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku w dniu 18.06.2024 Uchwałą 4/2024.....

Jednocześnie z dniem 18.06.2024 traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży będących w zasobach SM „Słoneczny Stok” w Białymstoku” z dnia 19.06.2023r. wprowadzony Uchwałą 9/2023.

Aleksandra Frączek  
Sekretarz Rady Nadzorczej

Katarzyna Siemieniako  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

## /W Z Ó R/

Białystok, dnia .....

.....  
imię i nazwisko

.....  
adres

.....  
rodzaj tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

.....  
nr telefon kontaktowy

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Słoneczny Stok”  
ul. Armii Krajowej 7  
15-661 Białystok**

## WNIOSEK

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na wymianę istniejących drzwi wejściowych do lokalu nr ..... w budynku przy ul. .... w Białymstoku na nowe drzwi o wym. ....

Proszę również o wydanie warunków przeprowadzenia prac.

.....  
czytelny podpis

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych:

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO)<sup>1</sup>, informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” z siedzibą w Białymstoku przy ul. Armii Krajowej 7;
2. Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych Osobowych: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok”, ul. Armii Krajowej 7, 15-661 Białystok, e-mail: [iodo@sm-sloniecznystok.pl](mailto:iodo@sm-sloniecznystok.pl);
3. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, w celu rozpatrzenia wniosku oraz wydania niezbędnych dokumentów.
4. Administrator danych może przekazać dane osobowe upoważnionym podmiotom na podstawie i w granicach przepisów prawa, w szczególności podmiotom uczestniczącym w realizacji zadań Spółdzielni;
5. Administrator nie przekazuje danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
6. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego wyżej celu.
7. Przysługuje Pani/Pana prawo dostępu do danych osobowych, żądania ich sprostowania (co nie może skutkować zmianą wyniku postępowania oraz zmiana postanowień umowy), usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych oraz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

<sup>1</sup> Dz. Urz. UE L 119 z 2016 r.

**/WZÓR/**

Białystok, dnia.....

.....  
imię i nazwisko wnioskodawcy posiadającego prawo do lokalu

.....  
adres

.....  
nr telefonu

.....  
Adres e-mail

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„SŁONECZNY STOK”  
UL. ARMII KRAJOWEJ 7,  
15-661 BIAŁYSTOK**

**WNIOSEK**

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na *wymianę grzejnika (ów) /wykonanie zabudowy pionu c.o.\** w moim mieszkaniu:.....

(ulica, nr budynku, nr mieszkania, kod pocztowy, miejscowość)

w

pomieszczeniach\*\*.....

1. Jednocześnie proszę o przeliczenie mocy grzejników w w/w pomieszczeniach.
2. Oświadczam, iż wyrażam zgodę na obciążenie mnie kosztami związanymi z przełożeniem podzielnika kosztów przez serwisanta firmy rozliczeniowej oraz ze spuszczeniem wody z instalacji c.o.
3. Zobowiązuję się okazać właściwej administracji osiedla dokumentów (np.: faktur) potwierdzając parametry wymienionych/ego grzejników/a. Przyjmuję do wiadomości, iż w przypadku niedostarczenia w/w dokumentu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” nie ponosi odpowiedzialności za wynik rozliczenia c.o. w lokalu mieszkalnym.

.....  
czytelny podpis wnioskodawcy

\*-niepotrzebne skreślić

\*\* - proszę wymienić pomieszczenia w których wymienione będą grzejniki

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych:

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO)<sup>2</sup>, informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” z siedzibą w Białymstoku przy ul. Armii Krajowej 7;
2. Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych Osobowych: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok”, ul. Armii Krajowej 7, 15-661 Białystok, e-mail: [iodo@sm-slonecznystok.pl](mailto:iodo@sm-slonecznystok.pl);
3. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, w celu rozpatrzenia wniosku oraz wydania niezbędnych dokumentów.
4. Administrator danych może przekazać dane osobowe upoważnionym podmiotom na podstawie i w granicach przepisów prawa, w szczególności podmiotom uczestniczącym w realizacji zadań Spółdzielni;
5. Administrator nie przekazuje danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
6. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego wyżej celu.
7. Przysługuje Pani/Pana prawo dostępu do danych osobowych, żądania ich sprostowania (co nie może skutkować zmianą wyniku postępowania oraz zmiana postanowień umowy), usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych oraz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

---

<sup>2</sup> Dz. Urz. UE L 119 z 2016 r.