

Żory dnia 29 lutego 2024 r.

REGULAMIN
WYKONYWANIA ROBÓT REMONTOWO – WYKOŃCZENIOWYCH
w lokalach powstałych w ramach programu „Z przyszłością w Żorach”

§ 1

1. Regulamin określa zasady wykonywania robót wykończeniowych i remontowych - zwanych dalej „Robotami” w mieszkaniach przeznaczonych do indywidualnego wykończenia, powstałych w ramach programu „Z przyszłością w Żorach”.
2. Regulamin dotyczy również Robót wykonywanych w pomieszczeniach przynależnych (komórki).
3. Regulamin stanowi integralną część umowy najmu.
4. Użyte w niniejszym Regulaminie pojęcia oznaczają:
 - a) Lokator- osoba/ osoby- które zawarły umowę najmu lokalu,
 - b) Administrator/ Zarządca- Zakłady techniki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Żorach.

§ 2

Lokale mieszkalne w chwili przekazania Lokatorowi posiadają stan wykończenia zgodny z podpisanym protokołem zdawczo- odbiorczym, stanowiącym załącznik do umowy najmu lokalu.

§ 3

1. Lokal będzie przekazany:
 - a. **Pierwsze zasiedlenie** - w stanie opisanym w § 2 do indywidualnego wykończenia przez Lokatora.
 - b. **Wtórne zasiedlenie** - w stanie stwierdzonym protokołem zdawczo- odbiorczym.
2. Lokator jest zobowiązany do wykonania robót wykończeniowych we własnym zakresie ponosząc wszystkie związane z tym koszty.
3. Roboty muszą być wykonywane zgodnie ze aktualnie obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną.
4. Lokator jest zobowiązany do zachowania szczególnej ostrożności przy wykonywaniu otworów montażowych w ścianach i posadzkach z uwagi na możliwość uszkodzenia przebiegających tam instalacji.
5. Zabronione jest:
 - a. rozbieranie i wznoszenie ścian przesuwanie i poszerzanie otworów drzwiowych, wykonywanie bruzd i przebić w ścianach, ingerencja w elementy konstrukcyjne np. nadproża drzwiowe. Roboty nie mogą zmieniać układu funkcjonalnego mieszkania.
 - b. przebudowywanie czy modyfikowanie instalacji, w które wyposażone jest mieszkanie w tym np. zmienianie i przenoszenie grzejników, zmiana lokalizacji podejść instalacyjnych, zmiana lokalizacji gniazd i przełączników elektrycznych. Roboty nie mogą ingerować w istniejące instalacje.

- c. naprawianie we własnym zakresie bezpieczników oraz dokonywanie wszelkich manipulacji przy instalacjach (elektrycznej, centralnego ogrzewania, wod.-kan., domofonowej).
- d. bez zgody administratora, samowolne montowanie gniazd elektrycznych w komórkach oraz pobieranie energii elektrycznej na własny użytek z instalacji służącej do oświetlenia korytarzy i innych pomieszczeń służących wspólnemu użytkowaniu.
- e. ingerowanie w rolety okienne i przesłony balkonowe, oraz montowanie jakichkolwiek urządzeń i instalacji na balustradach, pergolach balkonowych, balkonach i elewacji budynku a w szczególności zabrania się montowania na stalowych pergolach balkonów jak i na samym balkonie, a także na tarasie jakichkolwiek konstrukcji, zadaszeń, zacienień oraz innych przedmiotów i materiałów (np. daszki, huštawki i inne).
- f. ingerowanie w elementy zagospodarowania terenu np. poprzez zagospodarowywanie przestrzeni przed oknami mieszkań parteru.
- g. wykonywanie wszelkich trwałych konstrukcji (tarasów, aranżowanych ogródków, ogrodzeń i innego rodzaju zabudowy przestrzeni, etc.) znajdujących się bezpośrednio przy lokalach mieszkalnych umiejscowionych na parterze budynku przy jego elewacji, bez każdorazowej wyraźnej zgody administratora, wydawanej na piśmie dla każdego lokalu oddzielnie.
- h. wkopywanie, łączenie na stałe z gruntem elementów odgradzających mieszkanie umiejscowione na parterze budynku (np. sadzenie roślin, krzewów, montowanie płotów, palisad itp.),
- i. zasypywania ziemią, kamieniami itp. wszelkich odpływów kanalizacyjnych, wyprowadzeń wentylacyjnych w budynku oraz jego otoczeniu.
- j. montowanie wszelkiego typu anten na balkonach, pergolach, dachach i elewacjach budynku bez każdorazowej wyraźnej zgody administratora, wydawanej na piśmie dla każdego lokalu oddzielnie.
- k. doszczelnianie okien, uniemożliwiający dopływ powietrza do mieszkania
- l. zaklejanie, zasłanianie kratki wentylacyjnych w mieszkaniach,
- m. dokonywania zmian użytkowania kanałów technicznych, ich blokowania i instalowania na nich wentylatorów i innych urządzeń, poza już istniejącymi,
- n. instalowanie i użytkowanie w lokalu mieszkalnym urządzeń zasilanych z butli gazowych oraz przechowywania butli gazowych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych.
- o. Prowadzenie jakichkolwiek prac i czynności związanych z wykończeniem, remontem na terenie części wspólnych tj. korytarzy, pomieszczeń technicznych, garaży, terenie zewnętrznym obok budynku, dróg dojazdowych, chodników itd.
- p. Prowadzenie prac w godzinach od 22:00 do 06:00.

§ 4

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. rażąco ograniczenie funkcjonalności mieszkania) Administrator może wydać zgodę na odstępstwo od zapisów §3 pkt.
2. Zgoda wydawana jest na pisemny wniosek Lokatora zawierający dokładny opis wnioskowanych zmian wraz z ich uzasadnieniem.
3. Przed wydaniem zgody Administrator może przeprowadzić wizję w przedmiotowym mieszkaniu.

4. Administrator jest zobowiązany do rozpatrzenia wniosku w ciągu 21 dni od daty jego wpływu.
5. W szczególnych przypadkach (konieczność konsultacji z podmiotami zewnętrznymi jak np. projektant, podmiot udzielający gwarancji) termin rozpatrzenia wniosku może zostać przedłużony.
6. Zgoda (lub odmowa) wraz z warunkami wykonania robót wydawana jest w formie pisemnej dla każdego lokalu oddzielnie.

§ 5

1. Administrator może dokonać kontroli wykonanych robót w zakresie zgodności z Regulaminem i zapisami umowy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości może nakazać przywrócenie do stanu pierwotnego. Wszelkie koszty z tym związane obciążają wyłącznie lokatora.
2. Za nieprzestrzeganie zapisów ww. regulaminu grożą sankcje zgodnie z zapisami umownymi oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
3. Lokator ponosi wyłączną odpowiedzialność za uszkodzenia najmowanego lokalu i budynku, oraz za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe na skutek prowadzonych robót. Dotyczy to zarówno prac wykonywanych osobiście przez Lokatora jak i przez osoby trzecie działające na jego zlecenie (np. firmy budowlane, dostawcy materiałów).
4. Lokator jest zobowiązany do zapewnienia we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów budowlanych, oraz pokrycia wszystkich związanych z tym kosztów.

§ 6

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZES ZARZĄDU


Andrzej Bzibziak

Zarząd Spółki Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o.

Oświadczam, że wręczono mi treść regulaminu, zapoznałem się z jego treścią i zobowiązuje się do jego przestrzegania, co potwierdzam własnoręcznym podpisem.

Podpis Lokatora _____