

REGULAMIN PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH PROWADZONYCH PRZEZ NABYWCÓW LOKALI W RAMACH REALIZOWANEJ INWESTYCJI BUDOWLANEJ „LAZUROWE OGRODY”

§ 1.

1. Niniejszy regulamin określa zasady prowadzenia prac wykończeniowych w lokalu powstałym w ramach inwestycji budowlanej realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” pn. „Lazurowe Ogrody” przez nabywcę tego lokalu.
2. Nabywca uprawniony jest rozpocząć prace wykończeniowe po wydaniu mu przez Spółdzielnię lokalu. W przypadku, gdy Spółdzielnia zobowiązana jest do usunięcia wad lub usterek w lokalu nabywca zobowiązany jest wstrzymać się z pracami wykończeniowymi, jeżeli ich wykonywanie może utrudniać lub uniemożliwiać usunięcie wad lub usterek przez Spółdzielnię.
3. Od dnia wydania lokalu do dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie („**Decyzja**”) budynków zrealizowanych w ramach inwestycji „Lazurowe Ogrody” („**Etap I**”) nabywca jest zobowiązany korzystać z lokalu tylko w sposób określony w niniejszym regulaminie.
4. Nabywca lokalu z dniem wydania lokalu przyjmuje odpowiedzialność za stan techniczny lokalu oraz prawidłowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, jak i ewentualne szkody wyrządzone w ramach nieruchomości wspólnej wynikające z jego działania lub zaniechania. Odpowiedzialność nabywcy obejmuje również odpowiedzialność za osoby, którym powierzył on prowadzenia prac wykończeniowych i opiera się ona na zasadzie ryzyka.
5. Klucze do lokalu nie zostaną przekazane nabywcy przy sporządzaniu protokołu wydania lokalu. Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać te klucze nabywcy albo po dniu wydania ostatecznej Decyzji (wówczas Spółdzielnia przekaze również inne potrzebne nabywcy klucze, piloty i kody dostępu), na podstawie odrębnego protokołu, albo przed wydaniem Decyzji (wówczas tylko klucze do lokalu) w przypadku, gdy nabywca zamierza rozpocząć prace wykończeniowe w lokalu.
6. Nabywca, który zamierza prowadzić prace wykończeniowe w lokalu przed wydaniem Decyzji zgłasza do Spółdzielni dane osób, które będą wykonywały prace wykończeniowe. Jedną z tych osób, wskazaną przez Nabywcę, jest uprawniona do wypożyczenia kluczy do lokalu.

7. Nabywca podłączy we własnym lokalu miskę sedesową oraz punkt czerpania wody w celu zapewnienia właściwych warunków sanitarnych dla osób wykonujących w jego imieniu prace wykończeniowe.
8. Nabywca, jak i osoby działające w jego imieniu zobowiązują się wykonywać polecenia kierownika budowy lub upoważnionej przez niego osoby oraz inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie prowadzonych prac wykończeniowych w lokalu, jak i korzystania z nieruchomości wspólnej. W przypadku, gdy mimo zwrócenia uwagi prace wykończeniowe nadal są wykonywane w sposób nieprawidłowy lub mogą powodować powstanie szkody w nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia lub generalny wykonawca uprawnieni są nakazać wskazanym osobom niezwłoczne opuszczenie terenu budowy.
9. Spółdzielnia, jak i generalny wykonawca nie odpowiada za pozostawione na terenie budowy narzędzia, materiały budowlane i sprzęt. Bezwzględnie zakazane jest składowanie jakichkolwiek przedmiotów w schowkach i komórkach lokatorskich do czasu zakończenia Etapu I. W przypadku pozostawienia rzeczy ruchomych w schowku lub komórce Spółdzielnia uprawniona będzie do niezwłocznego ich usunięcia na koszt i ryzyko Nabywcy.

§ 2.

1. Nabywca w Etapie I uprawniony jest do prowadzenia prac wykończeniowych wyłącznie w zakresie:
 - a) malowania ścian lub wykonywania okładzin ściennych,
 - b) prac posadzkarskich, w szczególności układania parkietu, paneli podłogowych lub terakoty etc.,
 - c) montażu mebli i urządzeń kuchennych wraz z wyposażeniem,
 - d) podłączenia kuchni elektrycznej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia,
 - e) montażu innych lekkich urządzeń typu pawlacze, karnisze, półki etc.,
 - f) podłączenia do istniejącej instalacji wodno-kanalizacyjnej urządzeń sanitarnych wraz z tzw. białym montażem,
 - g) montaż oświetlenia,
 - h) wykonywania robót elektrycznych.
2. Nabywca, jak i osoby wykonujące prace wykończeniowe na jego zlecenie zobowiązani są przestrzegać przepisów BHP, p.poż, norm technicznych, przepisów prawa budowlanego oraz aktów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni.
3. Nabywca w okresie Etapu I nie może wykorzystywać lokalu w celach mieszkaniowych oraz z przeznaczeniem na czasowy pobyt jakichkolwiek osób z wyłączeniem prowadzenia prac wykończeniowych. Nabywca oświadcza, że przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za naruszenie tego postanowienia i zobowiązuje się zwolnić Spółdzielnię z długu, jaki powstanie na skutek jego działania lub zaniechania. Nabywca

w takim samym zakresie ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób, za pomocą których wykonuje prace wykończeniowe.

4. Zabronione jest wykonywanie prac wykończeniowych wprowadzających zmiany w lokalu odbiegające od przyjętych w projekcie wykonawczym rozwiązań. Nabywca po przeniesieniu na niego prawa odrębnej własności lokalu może podjąć takie prace po wcześniejszym uzyskaniu wymaganych pozwoleń lub zgód administracyjnych.
5. Wynoszenie gruzu, śmieci i innych odpadów związanych z pracami wykończeniowymi może odbywać się wyłącznie do kontenera przeznaczonego na ten cel, którego zapewnienie leży po stronie Spółdzielni.
6. Nabywca zobowiązany jest do nadzorowania prowadzonych prac wykończeniowych i przekazywania osobom przebywającym w lokalu uwag i poleceń Spółdzielni lub generalnego wykonawcy.
7. Nabywca zobowiązany jest udostępnić lokal na okres nie dłuższy niż 4 dni robocze w celu umożliwienia przeprowadzenia odbioru budynku przez właściwe służby. Spółdzielnia zobowiązuje się w miarę możliwości poinformować Nabywcę o terminie odbioru budynku.

§ 3.

1. Prace wykończeniowe mogą być prowadzone w godzinach od 7:00 do 21:00. Najpóźniej do godziny 21:00 wszystkie osoby przebywające w danym budynku zobowiązane są go opuścić i oddać klucze do lokalu ochronie budynku. Wejście do budynku oraz jego opuszczenie odnotowywane jest wpisem na liście prowadzonej przez ochronę budynku.
2. Zakazane jest:
 - a) samowolne wprowadzanie zmian w zakresie zabezpieczeń p.poż oraz w instalacjach wszystkich branż, bez pisemnej zgody projektanta i Spółdzielni,
 - b) ingerowanie w ściany konstrukcyjne i zewnętrzne elementy w budynku oraz szachty instalacyjne. Zmiana układu ścian działowych w stosunku do otrzymanej dokumentacji powykonawczej może nastąpić dopiero po zakończeniu Etapu I i wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni,
 - c) nasadzanie roślin lub prowadzenie innych prac ziemnych, układanie kostki brukowej lub budowanie innych utwardzeń gruntu na terenie całego ogródka,
 - d) wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów lub płynów przez okno,
 - e) korzystanie z miejsca postojowego oraz garażu w okresie Etapu I,
3. Korzystanie z kanalizacji sanitarnej o wylewania resztek klejów, farb, zapraw, w tym zawiesin z tych materiałów po umyciu i opłukaniu narzędzi i naczyń jest zabronione. Bezwzględnie zabrania się wrzucania odpadów stałych i płynnych do kanalizacji.

Oświadczam, że zapoznałem się z niniejszym regulaminem, jego treść jest dla mnie zrozumiała i akceptuję wynikające z niego prawa oraz obowiązki, co moim podpisem pod niniejszym regulaminem potwierdzam.

Warszawa, dnia _____ 2018 roku

*imię i nazwisko
(czytelnie)*