

**WARUNKI TECHNICZNO-PORZADKOWE, KTÓRE NALEŻY PRZESTRZEGAĆ PRZY WYKONYWANIU
PRAC REMONTOWYCH W MIESZKANIU**

Pani / Pan

os. _____
_____ Kraków

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bieńczyce” wyraża zgodę na remont mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt pod warunkiem zgłoszenia się dysponenta lokalu do Działu Technicznego Spółdzielni w celu odebrania i zaakceptowania do stosowania niniejszych warunków technicznych.

Wszelkie prace remontowe należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Budowlane, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi (Rozporządzenia, Polskie Normy), posiadaną wiedzą techniczną oraz sztuką budowlaną.

Po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni wykonywanie robót remontowych lub dokonywanie wszelkich zmian, przeróbek itp. niezgodnych z niniejszymi warunkami oraz wiedzą techniczną i sztuką budowlaną w zakresie obciążającym Spółdzielnię nie uprawnia do zwrotu kosztów lub rekompensaty, a za skutki nieprawidłowego wykonawstwa odpowiedzialność obciąża użytkownika lokalu.

Zakres robót ogólnobudowlanych:

1. Zabrania się naruszania substancji ścian nośnych oraz innych elementów konstrukcyjnych budynku znajdujących się w lokalu.
2. Po dodatkowym uzyskaniu pisemnej zgody Działu Technicznego Spółdzielni dopuszczalne są zmiany, tym w szczególności w zakresie następujących warunków technicznych:
 - a) ścianek działowych (przestawianie, wyburzanie), wykonanie otworów drzwiowych,
 - b) wykonywanie sufitów podwieszonych oraz innych zabudów – przy zachowaniu wymaganej przepisami kubatury pomieszczeń,
 - c) układania okładzin ściennych ceramicznych i z innych materiałów niepalnych, Konieczność uzgodnienia tego typu prac wynika z wymogów i odpowiednich przepisów dotyczących kubatur pomieszczeń, w których występują instalacje i urządzenia gazowe.
3. W przypadku robót, o których mowa w pkt 2 powodujących ingerencję lub kolizję z np. istniejącymi przewodami kominowymi lub wentylacyjnymi oraz instalacjami elektrycznymi, wod - kan, gaz, c.o., konieczne są dodatkowe szczegółowe uzgodnienia np. opinia kominiarska.
Za powyższe zmiany odpowiedzialność ponosi wyłącznie dysponent lokalu.
4. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub konieczności dostępu z innych powodów do „przykrytych” instalacji lub przewodów kominowych, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo demontażu istniejących zabudów oraz rozkucia ścian bez zwrotu kosztów za istniejące zabudowy.
5. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wolno montować palnej boazerii lub zabudów z innych tego typu materiałów w odległości mniejszej niż 30 cm od gazowego pieca do podgrzewania wody oraz przynależnej do niego rury odprowadzającej spaliny.
6. Ewentualna wymiana i zakrywanie wszelkiego rodzaju instalacji np. elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych, itp. może być wykonana tylko (na wyłączną odpowiedzialność dysponenta lokalu) przy zachowaniu niżej wymienionych warunków:
 - a) z nowych atestowanych materiałów w uzgodnieniu z Działem Technicznym Spółdzielni z zachowaniem odpowiednich średnic i przekrojów,
 - b) bez naruszania konstrukcji ścian nośnych oraz ciągów wentylacyjnych, kominowych oraz innych istniejących instalacji,
 - c) zgodnie ze sztuką budowlaną oraz obowiązującymi normami i przepisami,
 - d) przez osoby lub firmy posiadające odpowiednie uprawnienia w danej branży, które po zakończeniu prac zobowiązane będą pozostawić odpowiednie gwarancje, atesty oraz wystawić konieczne oświadczenia i świadectwa sprawdzenia lub pomiarów wykonanych robót.
7. Przy wymianie okien na PCV należy zamontować nawiewniki w ilości wynikającej z § 155 ust. 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury (dalej zwanym WT) w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. i ilości uzgodnionej z Działem Technicznym Spółdzielni.

8. W przypadku wymiany stolarki drzwiowej w dolnej części drzwi do łazienki i WC należy uwzględnić otwór nawiewny o przekroju nie mniejszym niż 220cm², co wynika z § 79 ust.1. WT.
W przypadku wymiany drzwi wejściowych do lokalu należy pamiętać, że drzwi nie mogą otwierać się na zewnątrz lokalu, co wynika z § 242 ust. 1¹⁾ i 4²⁾ WT.
9. Przy wymianie wanny na kabinę prysznicową z brodzikiem, należy mieć na uwadze, że kabina ta nie może posiadać „daszku”, czyli górnej zabudowy powodującej całkowite zamknięcie kabiny. Sytuacja dotyczy lokali mieszkalnych wyposażonych w łazienkowe piecyki gazowe z otwartą komorą spalania.
10. W przypadku wniosku o wykonanie remontu polegającego między innymi na zmianie układu ścian działowych należy przed przystąpieniem do remontu podpisać odpowiednie oświadczenie o niezmienności, powierzchni i układu funkcjonalnego lokalu, przy wszystkich czynnościach prawnych oraz do rozliczeń. Oświadczenie jest załącznikiem do niniejszych warunków.
11. Jeżeli po przeprowadzeniu remontu (przebudowy zajmowanego lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie powierzchnia lokalu, to pomimo tego, wiążącymi dokumentami dotyczącymi powierzchni i układu funkcjonalnego lokalu będą dokumenty stanowiące załącznik do podjętej w trybie Art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - prawomocnej Uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości, w której znajduje się lokal.

12. po Zakres robót instalacyjnych:

W przypadku wykonywanych nowych instalacji rurowych należy je przed zakryciem poddać próbie ciśnieniowej w obecności przedstawiciela Działu Technicznego Spółdzielni.

Instalacja wody zimnej i kanalizacji:

1. Ze względu na to, że we wszystkich lokalach zasobów Spółdzielni zainstalowane są (lub będą) liczniki wody z możliwością zdalnego odczytu, nie dopuszcza się żadnej ingerencji dotyczących tych liczników. We wszystkich przypadkach ewentualny montaż lub demontaż licznika, należy uzgodnić z Działem Technicznym Spółdzielni w celu rozplombowania i ustaleniu terminu ponownego zaplombowania licznika. Samowolne zerwanie plomby jest niedopuszczalne. Zabudowa licznika wody i zaworu głównego wody okładzinami ściennymi jest dopuszczalna pod warunkiem pozostawienia swobodnego dostępu do licznika i dwuzłączek montażowych oraz zaworu głównego wody.
2. W przypadku wykonywania zabudowy wanny, brodzika itp. należy przed wykonywaniem tych prac sprawdzić szczelność i drożność wpustu podłogowego (kratki ściekowej) oraz wykonać wokół niego odpowiednią izolację. Wykonując zabudowy wanien lub brodzików należy wykonać je w ten sposób, aby pozostawić swobodny dostęp do kratki ściekowej umożliwiając w ten sposób jej przetykanie i czyszczenie.
Powyższe prace przed montażem urządzeń należy zgłosić do Działu Technicznego Spółdzielni celem ich sprawdzenia.
W przypadku wykonywania przejść przez stropy instalacji wodnych należy wykonać odpowiednią dylatację i uszczelnienie.
3. Przy wymianie w łazience posadzki lastryko na płytki ceramiczne należy wykonać izolację przeciwwilgociową.
4. Skutki powstałe w wyniku awarii urządzeń i instalacji sanitarnych zaistniałe podczas prowadzenia remontu, jak również po jego wykonaniu a wynikłe na skutek nieprawidłowego wykonawstwa lub wadliwych materiałów obciążają dysponenta lokalu.
5. W razie zalewania lokalu poniżej, dysponent lokalu musi niezwłocznie i na własny koszt usunąć usterkę, a jeżeli nie ponosi winy, powinien niezwłocznie zgłosić fakt zalewania do Działu Technicznego Spółdzielni.
6. W przypadku wystąpienia awarii instalacji przebiegającej przez przegrody lokalu, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odkucia płytek lub innego pokrycia ścian w celu zapewnienia dostępu do instalacji w miejscu powstania awarii.
W takim przypadku Spółdzielnia nie ma obowiązku uzupełnienia uszkodzonych elementów pokrycia ścian.

Instalacja ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

1. Instalacja c.w.u., w budynkach już zrealizowanych, została wykonana z rur wielowarstwowych typu PE-RT/AL/PE-RT łączonych polifuzją termiczną (zgrzewanie).
2. Instalacja c.w.u. objęta jest 5 letnią gwarancją Wykonawcy. W związku z tym wykonanie jakiegokolwiek zmiany na instalacji wewnętrznej c.w.u., czyli za wodomierzem ciepłej wody, wymaga zgody Spółdzielni oraz wiąże się z utratą tej gwarancji na przerobiony fragment instalacji c.w.u.
3. Wykonywanie jakichkolwiek zmian w instalacji ciepłej wody w części wspólnej, czyli przed układem pomiarowym jest niedozwolone. Rozplombowanie i demontaż wodomierza ciepłej wody możliwy jest tylko i wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

Zmiana lokalizacji licznika wody zimnej i ciepłej wymaga zgłoszenia i pisemnej zgody Spółdzielni. Nowe miejsce wbudowania licznika w mieszkaniu powinno być łatwo dostępne dla montażu i demontażu licznika, obsługi, konserwacji oraz odczytu jego wskazań. Ponadto sposób wbudowania licznika w instalację powinien uniemożliwić pobór wody przed wodomierzem.

Instalacja gazowa:

1. Przy zmianie trasy, instalacje gazowe należy wykonywać jako naścienne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odnośnie jej prowadzenia w lokalu, z zachowaniem odpowiedniej odległości od licznika i przyborów gazowych. Obmurowywanie instalacji gazowej jest niedopuszczalne. Wszystkie roboty przy instalacji gazowej mogą być wykonywane jedynie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i na podstawie aktualnego projektu wykonanego przez projektanta z odpowiednimi uprawnieniami. Na wykonanie nowej instalacji gazowej wymagane jest zgłoszenie z projektem do UMK Wydział Architektury. Po zakończeniu robót należy wykonać próbę szczelności instalacji pod ciśnieniem 50 kPa (0,5 KG/cm²) a protokół z próby dostarczyć do Działu Technicznego Spółdzielni.
2. Przenoszenie lub instalowanie innego typu (niż o standardowych parametrach) term lub piecyków gazowych i związane z tym podłączenie się do ciągów spalinowych wymaga oddzielnej zgody Zakładu Kominiarskiego sprawującego nadzór nad budynkiem.
3. Montaż piecyka gazowego należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami § 174 ust. 7 WT, *(przekroje poprzeczne przewodu spalinowego powinny być stałe na całej długości, długość pionowych przewodów spalinowych powinna być nie mniejsza niż 0,22 m, a przewodów poziomych ułożonych ze spadkiem co najmniej 5% w kierunku urządzenia – nie większa niż 2 m).*

Instalacja elektryczna:

1. Wszelkie prace dotyczące instalacji elektrycznych w mieszkaniu, może wykonywać osoba posiadająca uprawnienia w tym zakresie, która po zakończeniu prac sporządzi protokół z pomiarów powykonawczych instalacji elektrycznej. Kopię protokołu należy dostarczyć do Działu Technicznego Spółdzielni.
2. Wszelkie prace dotyczące instalacji elektrycznej przed układem pomiarowym wymagają zgody Spółdzielni. Zakończone prace należy bezwzględnie zgłosić do sprawdzenia przez Dział Techniczny.
3. Standardowy przydział mocy elektrycznej na każde mieszkanie wynosi 4000 W, w związku z tym, przy instalowaniu urządzeń elektrycznych o znacznym poborze mocy tj. grzejnik elektryczny, płyta indukcyjna, przepływowo podgrzewacz wody należy pamiętać o przydzielonym limicie, a w przypadku zwiększenia zapotrzebowania należy wystąpić do Zakładu Energetycznego o wydanie warunków technicznych w tym zakresie.
4. W przypadku zmiany sposobu zasilania lokalu mieszkalnego na trójfazowy, należy uzyskać informację w Dziale Technicznym o możliwości montażu licznika zgodnie ze standaryzacją TD1/2014. W przypadku braku takiej możliwości należy we wniosku do Zakładu Energetycznego o zwiększenie przydziału mocy zwrócić się z prośbą o odstąpienie od powyższej standaryzacji.

Instalacja centralnego ogrzewania:

1. Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami jest w całości własnością Spółdzielni. Użytkownik lokalu nie może manipulować czy też dokonywać żadnych zmian w instalacji, grzejnikach i zaworach bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Demontaż istniejących i montaż dodatkowych grzejników bez wiedzy Spółdzielni jest zakazane.

3. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek ingerencji w istniejącą sieć c.o. dysponent lokalu zostanie obciążony wszelkimi kosztami związanymi z przywróceniem instalacji do stanu pierwotnego oraz poniesie wszelkie koszty wynikające z przepisów energetycznych i umów z dostawcą ciepła.
4. W przypadku wymiany grzejników (za zgodą Spółdzielni) nie wolno instalować grzejników aluminiowych.
5. Prace wymagające spuszczenia wody z pionu c.o. mogą być wykonywane poza sezonem grzewczym na koszt dysponenta lokalu.

Ponadto:

- Wszelkie prace można wykonywać w godz. 8⁰⁰ do 18⁰⁰ z wyłączeniem dni świątecznych ustawowo wolnych od pracy oraz w taki sposób by nie zakłócić użytkownika mieszkań innym mieszkańcom.
- Wszelkie roboty polegające na ponadnormatywnym wyposażeniu mieszkania winny być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i w/w warunkami technicznymi.
- Wszystkie roboty zanikające muszą być bezwarunkowo odebrane przez Dział Techniczny Spółdzielni przed zakryciem.
- Po zakończeniu wszystkich robót należy zgłosić je do Działu Technicznego Spółdzielni w celu dokonania odbioru.
- Prace wewnątrz lokalu należy prowadzić przy zamkniętych drzwiach wejściowych. W przypadku konieczności prowadzenia prac przy otwartych drzwiach należy zabezpieczyć klatkę przed zabrudzeniem (np. osłaniając ościeżnicę folią). Jeżeli w okresie wykonywania remontu lokalu zostanie zabrudzona klatka schodowa stanowiąca część nieruchomości wspólnej (w tym okna, ściany, podłoga, grzejniki itp.), to użytkownik lub dysponent lokalu jest zobowiązany własnym staraniem do bieżącego (codziennego) sprzątnięcia klatki schodowej. W przypadku niedostosowania się do w/w warunków Spółdzielni zleci sprzątnięcie zabrudzonej klatki schodowej, a kosztami obciąży użytkownika lub właściciela, który spowodował to zabrudzenie.
- Odpadków po remontach i gruzu nie wolno wrzucać do komór zsykowych oraz do kontenerów na śmieci, a należy je własnym staraniem wywieźć poza teren Spółdzielni.

W przypadku wykonywania przez osobę uprawnioną do lokalu, za zgodą Spółdzielni, prac remontowych elementów nieruchomości, o których mowa w §145 ust. 2 Statutu Spółdzielni, osoba ta udziela 3 letniej gwarancji na wykonane prace od daty ich odebrania przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia informuje, że niniejsze warunki stanowią jedynie wytyczne wynikające z zapisów Statutu i regulaminów SM „Bieńczyce” oraz najistotniejszych przepisów branżowych. Odpowiedzialność za prawidłowe wykonanie prac remontowych w lokalu mieszkalnym ponosi jego dysponent.

Ostateczny termin wykonania prac wyznacza się na dzień:

Powyższe warunki przyjmuję do wiadomości i stosowania oraz ponoszę pełną odpowiedzialność za nieprzestrzeganie niniejszych warunków i wynikające z tego tytułu konsekwencje:

(data i podpis osoby uprawnionej do lokalu)

Podpis Zatwierdzającego