

„Zasady postępowania w przypadku wykonywania przez użytkownika w lokalu mieszkalnym i użytkowym robót remontowych – zmian i przeróbek, na które zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni”

Tekst jednolity

I. Zasady obejmują następujące rodzaje robót:

1. Instalacja elektryczna:

- a) Wymiana instalacji elektrycznej - w ramach przydzielonej mocy,
- b) Wymiana instalacji elektrycznej - zmiana przydzielonej mocy, wykonanie instalacji 3-fazowej,
- c) Wykonanie ogrzewania elektrycznego,
- d) Montaż elektrycznego klimatyzatora na zewnątrz dla mieszkań,
- e) Podłączenie oświetlenia do piwnicy.
- f) Montaż elektrycznego klimatyzatora na zewnątrz dla lokali użytkowych
- g) Montaż płyty kuchennej: elektrycznej, indukcyjnej i ceramicznej w lokalu mieszkalnym

2. Instalacja wodna: Wymiana instalacji wodnej.

3. Instalacja gazowa:

- a) Wymiana instalacji gazowej z zachowaniem istniejącej trasy,
- b) Odcięcie instalacji gazowej,
- c) Przeróbka instalacji gazowej - przeniesienie gazomierza lub pieca wieloczerpalnego, zmiana trasy instalacji,
- d) Wykonanie c.o. etażowego w budynkach z wewnętrzną instalacją gazową,

4. Roboty budowlane:

- a) Wyburzenie części ściany konstrukcyjnej - wykonanie otworu w wewnętrznej ścianie konstrukcyjnej,
- b) Wyburzenie i wykonanie nowych ścianek działowych,
- c) Zabudowa części korytarzy - niebędących ciągami komunikacyjnymi bądź ewakuacyjnymi,
- d) Położenie glazury,
- e) Montaż krat okiennych,
- f) Montaż żaluzji zewnętrznych,
- g) Montaż dodatkowych drzwi zewnętrznych do mieszkania,
- h) Montaż krat na balkonach i loggiach,
- i) Montaż przesuwnych, przeszklonych (przesłoniętych) ścianek na balkonach i loggiach.

5. Instalacja c.o.:

- a) Wymiana grzejników c.o.
- b) Demontaż grzejnika w pomieszczeniu kuchni,
- c) Wykonanie c.o. etażowego (gazowego) w budynkach z wewnętrzną instalacją gazową,

Ad.I/1 Instalacja elektryczna

a) Wymiana instalacji elektrycznej - w ramach przydzielonej mocy.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Wykonanie wymiany instalacji elektrycznej powierzyć osobie posiadającej uprawnienia elektryczne SEP.
- W remontowanej instalacji należy zastosować przewody miedziane:
 - obwody oświetleniowe - 4 x 1,5mm² DYT (lub YDY),
 - obwody gniazdkowe - 3 x 2,5mm² DYT (lub YDY).
- Po wymianie instalacji elektrycznej zlecić osobie uprawnionej wykonanie pomiarów rezystancji izolacji przewodów i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- Do Administracji należy dostarczyć protokoły z w/w pomiarów oraz 1 egz. rysunku powykonawczego instalacji elektrycznej (w przypadku zmiany trasy).
- Fakt zakończenia robót należy zgłosić w Administracji najpóźniej do celem dokonania odbioru technicznego przy udziale branżowego inspektora nadzoru S.M. „LOKATOR”.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

b) Wymiana instalacji elektrycznej- zmiana przydzielonej mocy, wykonanie instalacji 3-fazowej.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Wystąpić do Zakładu Energetycznego z wnioskiem o wydanie warunków technicznych,
- Wykonać projekt techniczny przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia. Jeden egzemplarz projektu należy dostarczyć do Administracji.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Wymianę instalacji elektrycznej wykonać zgodnie z zaakceptowanym przez Spółdzielnię projektem.
- Wykonanie robót powierzyć osobie uprawnionej i zgłoszonej w Rejonie Energetycznym,
- Po wymianie instalacji elektrycznej zlecić osobie uprawnionej wykonanie pomiarów rezystancji izolacji przewodów i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- Do Administracji należy dostarczyć protokoły z w/w pomiarów.
- Fakt zakończenia robót należy zgłosić w Administracji najpóźniej do celem dokonania odbioru technicznego przy udziale branżowego inspektora nadzoru S.M. „LOKATOR”.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

c) Wykonanie ogrzewania elektrycznego

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Wystąpić do Zakładu Energetycznego z wnioskiem o wydanie warunków technicznych.

- Wykonać projekt techniczny przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia (projekt powinien przewidywać oprócz obwodów oświetlenia, gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia, gniazd wtyczkowych w łazience, gniazd wtyczkowych do urządzeń odbiorczych w kuchni oddzielny obwód dla urządzeń ogrzewania elektrycznego oraz dobór rodzaju i mocy grzejników). Jeden egzemplarz projektu należy dostarczyć do Administracji.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Prace wykonać zgodnie z zaakceptowanym przez Spółdzielnię projektem.
- Wykonanie robót powierzyć osobie posiadającej uprawnienia elektryczne SEP.
- Zlecić osobie uprawnionej przeprowadzenie pomiarów rezystancji izolacji przewodów i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej wykonanej instalacji.
- Do Administracji należy dostarczyć protokoły z w/w pomiarów dokumentację techniczną (DTR) elektrycznych ogrzewaczy oraz atesty i zaświadczenia wydane przez dostawców urządzeń i materiałów podlegających specjalnym odbiorom technicznym.
- Fakt zakończenia robót należy zgłosić w Administracji najpóźniej do celem dokonania odbioru technicznego przy udziale branżowego inspektora nadzoru S.M. „LOKATOR”.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

d) Montaż elektrycznego klimatyzatora na zewnątrz dla mieszkań.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Prace montażowe i instalacyjne powinny być wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
- Prace należy wykonać zgodnie z zaakceptowanym przez Spółdzielnię projektem konstrukcji klimatyzatora, mocować do ściany balkonowej lub loggi dystansami na grubość docieplenia, odprowadzenie wykoplin wyprowadzić poza obręb balkonu lub loggii obróbką okapową, a w przypadku braku balkonu lub loggi klimatyzator mocować na ścianie zewnętrznej w sposób właściwy i nie uciążliwy dla otoczenia.
- Klimatyzator o mocy do 3 kW może być podłączony do wewnętrznej instalacji elektrycznej.
- Dla klimatyzatora powyżej 3 kW:
 - wystąpić do Zakładu Energetycznego z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej dla odbiorców energii elektrycznej (wniosek WP),
 - wykonać projekt elektryczny przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, projekt powinien przewidywać oddzielny obwód elektryczny chroniony oddzielnym wyłącznikiem nadmiarowo-prądowym o prądzie nominalnym dobranym do obciążenia tego obwodu.
- Po zakończeniu robót należy zlecić osobie uprawnionej wykonanie pomiarów rezystancji izolacji przewodów i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- Do Administracji należy dostarczyć protokoły z w/w pomiarów oraz 1 egz. projektu instalacji elektrycznej.
- Zlecić osobie uprawnionej przeprowadzenie pomiarów poziomu hałasu przenikającego do pomieszczeń budynku.

Za przeglądy techniczne i konserwację klimatyzatora z instalacją elektryczną odpowiada użytkownik lokalu mieszkalnego.

W przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu przenikającego do pomieszczeń (w dzień 35 db, nocy 25 db) klimatyzator nie zostanie dopuszczony do eksploatacji!

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym, wykonawstwem robót.

e) Podłączenie oświetlenia do piwnicy.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Wykonanie robót instalacyjnych powierzyć osobie uprawnionej.
- Fakt zakończenia robót należy zgłosić w Administracji najpóźniej do celem dokonania odbioru technicznego przez firmę odpowiedzialną za konserwację zasobów administracji.

Energii elektrycznej można używać wyłącznie do celów oświetleniowych.

Wnioskujący ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania robót jak i po ich zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem.

f) Montaż elektrycznego klimatyzatora na zewnątrz dla lokali użytkowych.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Prace montażowe i instalacyjne powinny być wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
- Prace należy wykonać zgodnie z zaakceptowanym przez Spółdzielnię projektem konstrukcji klimatyzatora, mocować do ściany budynku dystansami na grubość docieplenia, odprowadzenie wykopliny należy wyprowadzić w sposób właściwy i nie uciążliwy dla otoczenia.
- Klimatyzator o mocy do 3 kW może być podłączony do wewnętrznej instalacji elektrycznej.
- Dla klimatyzatora powyżej 3 kW:
 - wystąpić do Zakładu Energetycznego z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej dla odbiorców energii elektrycznej (wniosek WP),
 - wykonać projekt elektryczny przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, projekt powinien przewidywać oddzielny obwód elektryczny chroniony oddzielnym wyłącznikiem nadmiarowo-prądowym o prądzie nominalnym dobranym do obciążenia tego obwodu,
 - po zakończeniu robót należy zlecić osobie uprawnionej wykonanie pomiarów rezystancji izolacji przewodów i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej,
 - do Administracji należy dostarczyć protokoły z w/w pomiarów oraz 1 egz. projektu instalacji elektrycznej,
 - zlecić osobie uprawnionej przeprowadzenie pomiarów poziomu hałasu przenikającego do pomieszczeń obiektu.

Za przeglądy techniczne i konserwację klimatyzatora z instalacją elektryczną odpowiada użytkownik lokalu.

W przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu przenikającego do pomieszczeń (w dzień 35 db, nocy 25 db) klimatyzator nie zostanie dopuszczony do użytkowania.

Użytkownik lokalu użytkowego ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym, wykonawstwem robót.

g) Montaż płyty kuchennej: elektrycznej, indukcyjnej i ceramicznej w lokalu mieszkalnym.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Prace montażowe i instalacyjne powinny być wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
- Wystąpić do Zakładu Energetycznego z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej dla odbiorców energii elektrycznej (wniosek WP).
- Wykonać projekt elektryczny przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, projekt powinien przywidywać oddzielny obwód elektryczny - od montowanego urządzenia do zabezpieczenia w mieszkaniu – zasilający płytę indukcyjną, elektryczną lub ceramiczną chroniony oddzielnym wyłącznikiem nadmiarowo-prądowym o prądzie nominalnym dobranym do obciążenia tego obwodu.
- Po zakończeniu robót należy zlecić osobie uprawnionej wykonanie pomiarów rezystancji izolacji przewodów i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- Po wykonaniu robót związanych podłączeniem instalacji do płyt kuchennych j.w. użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu instalacji gazowej na własny koszt.
- Za stan techniczny, przeglądy i instalację doprowadzającą energię elektryczną do kuchenek odpowiada użytkownik lokalu mieszkalnego.
- Do Administracji należy dostarczyć protokoły z w/w pomiarów oraz 1 egz. projektu instalacji elektrycznej.

Ad.2 Wymiana instalacji wodnej

- Prace związane z powyższym należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
- Przed przystąpieniem do demontażu wodomierza należy uzgodnić z Administracją termin zerwania plomb i odczytu stanu zużycia wody.
- W trakcie wykonywania prac wszystkie wodomierze należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem i zabrudzeniem.
- Wszystkie punkty czerpalne w mieszkaniu winny być objęte wskazaniem wodomierzy,
- Wodomierze powinny być zamontowane w pozycji poziomej (tarczą poziomo do góry) lub w pionowej z zachowaniem w obu pozycjach wymaganych odcinków prostych, których długość nie powinna być mniejsza niż 5 średnic przewodu przed wodomierzem i 3 średnic za wodomierzem, w miejscach umożliwiających odczyt ich wskazań.
- W przypadku montażu filtra w instalacji wody w mieszkaniu, powinien być on zainstalowany po stronie dopływowej wodomierza, między zaworem odcinającym a wodomierzem z zachowaniem odcinka prostego, którego długość nie powinna być mniejsza niż 5 średnic przewodu przed wodomierzem.
- Lokalizacja wodomierzy oraz zaworów odcinających powinna być łatwo dostępna dla demontażu i montażu, obsługi i konserwacji.
- Nie dopuszcza się stosowania w instalacji połączeń giętkimi przewodami tzw. wężykami.
- Czas rozplombowania wodomierzy nie może być dłuższy niż dwie doby.

- Zgodnie z § 7 pkt.13 Regulaminu S.M. „LOKATOR” dotyczącego zasad rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dodatkowe rozplombowania i plombowanie wodomierza na prośbę użytkownika lokalu jest odpłatne - w wysokości 15,00 zł brutto od jednego wodomierza.
- Fakt wymiany instalacji wodnej należy zgłosić w Administracji najpóźniej do celem dokonania odbioru z udziałem firmy odpowiedzialnej za konserwację zasobów, ponownego zaplombowania wodomierza (w przypadku zmiany trasy dostarczyć rysunek powykonawczy instalacji wodnej w mieszkaniu).

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

Ad.3 Instalacja gazowa:

a) Wymiana instalacji gazowej z zachowaniem istniejącej trasy.

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt.
- Należy zachować taką samą trasę instalacji, materiał i średnice.
- Wykonanie prac należy zlecić firmie lub osobie posiadającej stosowne uprawnienia.
- Należy zgłosić do Administracji zakończenie prac najpóźniej do w celu dokonania odbioru przez branżowego inspektora nadzoru oraz dostarczyć niezbędne do przeprowadzenia odbioru dokumenty:
 - przedłożyć oświadczenie wykonawcy robót, że prace zostały wykonane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i wymogami BHP,
 - protokół z przeprowadzonej szczelności instalacji gazowej,
 - atesty i zaświadczenia wydane przez dostawców materiałów podlegających specjalnym odbiorom technicznym.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

b) Odcięcie instalacji gazowej

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt.
- O demontaż gazomierza wystąpić do Gazowni.
- Instalacja gazowa może zostać odcięta przez firmę lub osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
- Po odcięciu instalację należy zaślepić korkiem w sposób umożliwiający zaplombowanie.
- Fakt odcięcia instalacji należy zgłosić do Administracji najpóźniej do w celu dokonania odbioru i spisania protokołu przy udziale branżowego inspektora nadzoru i wykonawcy robót.
- Do odbioru należy przedstawić protokół sprawdzenia szczelności instalacji gazowej w miejscu odcięcia, wykonany przez osobę posiadającą uprawnienia.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

c) Przeróbka instalacji gazowej - przeniesienie gazomierza lub pieca wieloczerpalnego na inną ścianę, zmiana trasy instalacji gazowej.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości zwrotu kosztów przez Spółdzielnię.
- Opracować i przedstawić w Spółdzielni do akceptacji projekt techniczny.
- Uzyskać pozwolenie na budowę z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
- Wpłacić na konto Spółdzielni w PKO BP I Oddział Sosnowiec numer rachunku 23 1020 2498 0000 8802 0017 5091 opłatę za nadzór techniczny w wysokości 400,00 zł + VAT.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Wykonanie robót należy zlecić firmie (osobie) posiadającej stosowne uprawnienia.
- Wykonać prace zgodnie z projektem technicznym, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i wymogami BHP, oraz warunkami określonymi w niniejszej zgodzie.
- Zgłosić pisemnie do Administracji zakończenie robót najpóźniej do i dokonać odbioru przy udziale inspektora nadzoru.

Do odbioru końcowego należy przedstawić wymagane przepisami dokumenty:

- pozytywną opinię kominiarską (tzw. protokół kominiarski określający prawidłowość funkcjonowania kanałów spalinowych i wentylacyjnych),
- protokół z przeprowadzonej z udziałem pracownika Gazowni próby szczelności instalacji gazowej,
- atesty i zaświadczenia wydane przez dostawców materiałów podlegających specjalnym odbiorom technicznym.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

Wykonywanie wszelkich czynności przy gazomierzu wymaga wcześniejszych uzgodnień z Gazownią.

d) Wykonanie c.o. etażowego (gazowego) w budynkach z wewnętrzną instalacją gazową.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Wystąpić do Zakładu Gazowniczego o podanie warunków przyłączenia do sieci gazowej urządzeń i instalacji gazowych.
- Uzyskać pozytywną opinię kominiarską.
- Opracować we własnym zakresie i na własny koszt projekt techniczny na ogrzewanie etażowe-gazowe.
- Uzyskać pozwolenie na budowę z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
- Przed przystąpieniem do robót należy dostarczyć do Administracji jeden egzemplarz projektu technicznego oraz pozwolenie na budowę.
- Wpłacić na konto Spółdzielni w PKO BP I Oddział Sosnowiec numer rachunku 23 1020 2498 0000 8802 0017 5091 opłatę za nadzór techniczny w wysokości 400,00zł+VAT,
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Wykonanie robót należy zlecić firmie posiadającej stosowne uprawnienia.

- Wykonać prace zgodnie z projektem technicznym, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i wymogami BHP, oraz warunkami określonymi w niniejszej zgodzie.
- Zamontować w przewodzie kominowym wkład z blachy kwasoodpornej zabezpieczającej komin przed wpływem agresywnych spalin ze spalania gazu.
- Dokonać przez osobę uprawnioną doboru grzejników c.o.
- Zgłosić pisemnie do Administracji najpóźniej do zakończenie robót i dokonać odbioru przy udziale inspektora nadzoru.

Do odbioru końcowego należy przedstawić wymagane przepisami dokumenty:

- pozytywną opinię kominiarską (tzw. protokół kominiarski określający prawidłowość funkcjonowania kanałów spalinowych i wentylacyjnych),
- protokół z przeprowadzonej próby szczelności instalacji gazowej i c.o.,
- instrukcję obsługi urządzeń gazowych oraz atesty i zaświadczenia wydane przez dostawców urządzeń i materiałów podlegających specjalnym odbiorom technicznym.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

Ad. 4 Roboty budowlane

a) Wyburzenie części ściany konstrukcyjnej – wykonanie otworu w wewnętrznej ścianie konstrukcyjnej.

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt.
- Zlecić we własnym zakresie i przedstawić do akceptacji w Spółdzielni projekt techniczny (sporządzony przez uprawnionego konstruktora).
- Uzyskać pozwolenie na budowę z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
- Wpłacić na konto Spółdzielni w PKO BP I Oddział Sosnowiec numer rachunku 23 1020 2498 0000 8802 0017 5091 opłatę za nadzór techniczny w wysokości 400,00zł+VAT.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Wykonanie robót należy zlecić firmie posiadającej stosowne uprawnienia.
- Wykonać prace zgodnie z projektem technicznym, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i wymogami BHP, oraz warunkami określonymi w niniejszej zgodzie.
- Powstały gruz należy wywieźć na wysypisko śmieci lub zamówić kontener na własny koszt i we własnym zakresie.
- Wykonanie robót należy zgłosić w Administracji najpóźniej do w celu dokonania odbioru z udziałem branżowego inspektora nadzoru Spółdzielni.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót oraz bierze na siebie odpowiedzialność za ewentualne zakłócenia wentylacji, które mogą być spowodowane likwidacją części ściany w mieszkaniu.

b) Wyburzenie i wykonanie nowych ścianek działowych.

- Prace związane z wyburzeniem i wykonaniem nowych ścianek działowych należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Przed przystąpieniem do robót należy przedłożyć do właściwej Administracji Osiedlowej wykonany na własny koszt rzut mieszkania z zamierzonymi wyburzeniami lub planowanymi do wykonania nowymi ściankami działowymi celem uzgodnienia.
- Rzut mieszkania winien być wykonany i podpisany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane.
- W przypadku wyburzenia ścianki działowej między pokojem a kuchnią we wszystkich oknach znajdujących się w tym nowym pomieszczeniu należy zamontować listwy nawiewne o przepływie powietrza do 35,0 m³/h.
- Po uzyskaniu pozytywnej opinii i zgody ze strony Spółdzielni należy zgłosić do właściwej Administracji rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Wykonanie robót należy zlecić firmie posiadającej stosowne uprawnienia.
- Prace należy wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i wymogami BHP, oraz warunkami określonymi w niniejszej zgodzie.
- Prace związane z wyburzaniem i wykonaniem nowych ścianek działowych należy wykonać przy użyciu ręcznych narzędzi lub lekkiego sprzętu w celu wyeliminowania nadmiernej wibracji.
- Prace związane z likwidacją instalacji elektrycznej podtynkowej łącznie z osprzętem znajdującej się w ścianie przeznaczonej do wyburzenia powinny być wykonane przez osobę posiadającą uprawnienia elektryczne SEP.
- Wykonanie robót niezwłocznie po ich zakończeniu należy zgłosić w wydającej zgodę Administracji (najpóźniej do 7 dni od zakończenia robót) w celu dokonania ich odbioru z udziałem inspektora nadzoru Spółdzielni.
- Zmiany dotyczące ilości izb we własnym zakresie ujawnić w księdze wieczystej założonej dla lokalu (czynność nie jest wymagana, jeżeli brak jest księgi wieczystej).
- Po zakończeniu robót należy wystąpić do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej celem uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu na podstawie załączonego rzutu mieszkania po przebudowie bez zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, która ma być zgodna z powierzchnią podaną w załączniku do Uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokalu.

Uwaga:

W zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu oraz jego stanu prawnego uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu nie jest wymagane, jeżeli w danej nieruchomości budynkowej Spółdzielnia dotychczas nie sporządziła inwentaryzacji (rzutów lokalu) i nie pozyskała stosownych zaświadczeń.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót oraz bierze na siebie odpowiedzialność za ewentualne zakłócenia wentylacji, które mogą być spowodowane budową nowych lub likwidacją części ścianek w mieszkaniu.

c) Zabudowa części korytarzy – niebędących ciągami komunikacyjnymi bądź ewakuacyjnymi.

- Uzyskać zgodę wszystkich mieszkańców kondygnacji.
- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Zgłosić wykonanie prac przed ich rozpoczęciem do Urzędu Miejskiego (Wydział Urbanistyki i Architektury) w D.G.

- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- zabudowę należy wykonać z materiałów niepalnych, w technologii lekkiej np. ścianka z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie metalowym.
- Drzwi winny posiadać szerokość 90 cm (w świetle) i otwierać się na zewnątrz.
- Zamontowane drzwi powinny być przeszklone lub nad nimi zabudowane naświetle na całej szerokości ścianki – dotyczy korytarza z oknem.
- Ściany należy pomalować obustronnie w kolorze korytarza.
- Zabudowa nie może ograniczać dostępu do tablic licznikowych.
- Wykonać oświetlenie dla zabudowanej części korytarza zasilane z obwodu mieszkaniowego (dotyczy przypadku, gdy w obrębie oddzielonej części korytarza znajduje się jedno mieszkanie).
- Zakończenie prac należy zgłosić do Administracji najpóźniej do w celu ich odbioru z udziałem inspektora branżowego (również pod kątem zgodności podanych warunków).

Składający wniosek ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania prac i po ich zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

Spółdzielnia zastrzega możliwość wprowadzenia odpłatności za użytkowanie powierzchni zabudowanej części korytarza.

d) Położenie glazury.

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt jak również przez osoby posiadające stosowne uprawnienia zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego oraz przepisami BHP.
- Wyłożona glazura nie może utrudniać dostępu do syfonów, odpływów kanalizacji, wodomierzy, zaworów odcinających instalacji wodnej (należy wykonać odpowiedniej wielkości okienko, które umożliwi ich wymianę i konserwację).
- Glazurę na ścianie szachtu, w którym znajduje się instalacja wodna, kanalizacyjna (na obudowie pionów wodnych i kanalizacyjnych) należy wykonać tak, by istniała możliwość demontażu w celu umożliwienia pracownikom swobodnego dostępu w celu usunięcia uszkodzenia lub wykonania konserwacji.
- Ewentualną zabudowę wanny lub kabiny natryskowej należy wykonać tak, by istniała możliwość jej demontażu w przypadku usuwania awarii.
- W celu uniknięcia przecieków, wannę lub brodzik kabiny natryskowej wraz z odpływem należy uszczelnić odpowiednimi środkami, a obudowę wykonać w sposób umożliwiający swobodny dostęp do odpływu.
- Wymiana posadzki nie może spowodować uszkodzenia izolacji poziomej.
- Zdemontowane urządzenia sanitarne oraz powstały gruz należy wywieźć na wysypisko śmieci lub zamówić kontener na własny koszt i we własnym zakresie.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

Zgodnie z obowiązującym regulaminem Spółdzielni nie ponosi kosztów związanych z przywróceniem uszkodzonego wyposażenia dodatkowego do stanu pierwotnego w przypadku konieczności naprawy lub wymiany urządzeń podlegających konserwacji przez Spółdzielnię.

e) Montaż krat okiennych.

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z przedłożonym i zaakceptowanym przez Spółdzielnię projektem.
- Co najmniej w jednym otworze okiennym w mieszkaniu kraty powinny otwierać się do wewnątrz.
- Kraty zastosowane w otworach okiennych powinny być wykonane w sposób zapobiegający możliwości wspinania się po nich do pomieszczeń położonych na wyższych kondygnacjach.
- Kraty winny być zamontowane w ościeżach murowanych okien (zabrania się montażu w warstwie ocieplenia ściany).
- Miejsce zamontowania kotew mocujących należy uszczelnić i pomalować w kolorze elewacji.
- Kraty należy wykonać z profili (płaskownik, pręt) w formie ramy wypełnionej pionowymi profilami i pomalować w kolorze obróbek blacharskich na budynku.
- Za stan techniczny krat i ich konserwację odpowiada użytkownik lokalu.
- Zakończenie robót należy zgłosić do Administracji.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

f) Montaż żaluzji zewnętrznych.

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt.
- Żaluzje winny być zamontowane w ościeżach okien (zabrania się montażu na ocieplonych ścianach).
- Miejsce zamontowania kotew mocujących należy uszczelnić i pomalować w kolorze elewacji.
- Zakończenie robót należy zgłosić do Administracji.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

g) Montaż dodatkowych drzwi zewnętrznych do mieszkania BRAK ZGODY!

- Budynek posiada korytarzowy system komunikacji wewnętrznej a drzwi nie mogą ograniczać i utrudniać przejścia, oraz stwarzać zagrożenia pozostałym mieszkańcom korzystającym z części wspólnej budynku.
- Zgodnie z obowiązującymi przepisami montowane drzwi wejściowe powinny otwierać się do wewnątrz mieszkania.
- Dodatkowe drzwi wejściowe zwiększają hermetyzację, co ma negatywny wpływ na funkcjonowanie wentylacji w mieszkaniu.

W celu zwiększenia bezpieczeństwa w mieszkaniu można wymienić istniejące drzwi płycinowe na antywłamaniowe otwierane do wewnątrz mieszkania.

h) Montaż krat na balkonach i loggiach.

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z przedłożonym i zaakceptowanym przez Spółdzielnię projektem.

- Kraty zastosowane na balkonach i loggiach powinny być wykonane w sposób zapobiegający możliwości wspinania się po nich do pomieszczeń położonych na wyższych kondygnacjach z możliwością otwierania części kraty do wewnątrz balkonu lub loggi.
- Mocowanie krat (spawy, połączenia śrubowe itp.) należy po montażu zakonserwować i pomalować.
- Kraty należy wykonać z profili (płaskownik, pręt) w formie ramy wypełnionej pionowymi profilami i pomalować w kolorze obróbek blacharskich na budynku.
- Za stan techniczny krat i ich konserwację odpowiada użytkownik lokalu.
- Zakończenie robót należy zgłosić do Administracji.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

i) Montaż przesuwnych, przeszklonych (przesłoniętych) ścianek na balkonach i loggiach

- Prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z przedłożonym i zaakceptowanym przez Spółdzielnię projektem.
- Przesuwne, przeszklone (przesłonięte) systemy zastosowane na balkonach i loggiach powinny być wykonane w sposób umożliwiający ewakuację z mieszkania w przypadku zagrożenia.
- Mocowanie konstrukcji systemu (spawy, połączenia śrubowe itp.) należy po montażu zakonserwować i pomalować.
- Konstrukcje systemu należy wykonać z profili (płaskownik, pręt) w formie ramy wypełnionej np. szkłem bezpiecznym, poliwęglanem lub tworzywem sztucznym.
- Za stan techniczny przesuwnych (przeszklonych lub przesłoniętych) ścianek na balkonach i loggiach i ich konserwację odpowiada użytkownik lokalu.
- Zakończenie robót należy zgłosić do Administracji.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

Ad.5 Instalacja c.o.

a) Wymiana grzejników c.o.:

- Prace związane z wymianą grzejników należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przepisami BHP w okresie letnim tzn. po zakończeniu sezonu grzewczego przed rozpoczęciem następnego, zgodnie z warunkami wydanymi przez Spółdzielnię.
- Grzejniki muszą być dostosowane do pracy instalacji przy parametrach zgodnych z warunkami technicznymi:
 - ciśnienie nominalne 0,6 MPa,
 - temperatura:

Norwida 17, Wyspiańskiego 3	85 ⁰ C/65 ⁰ C,
Janowska 6, Armii Krajowej 20, Robotnicza 9	80 ⁰ C/60 ⁰ C,
Norwida 29, Wyspiańskiego 24	75 ⁰ C/55 ⁰ C,
Majewskiego 339A, Chemiczna 1A, 1B, Robotnicza 8	90 ⁰ C/70 ⁰ C,
pozostałe budynki	90 ⁰ C/65 ⁰ C.

- Grzejniki muszą być wyposażone w zawory regulacyjne proste umożliwiające dokonanie nastawy wstępnej (kryzowania) wraz z głowicami termostatycznymi.
Dopuszcza się stosowanie zaworów MMA i Danfoss.
Nie dopuszcza się montażu zaworów sterowanych elektronicznie.
Zawory wraz z głowicami należy zamontować w pozycji poziomej.
- Moc grzejników ma być zgodna z warunkami wydanymi przez Spółdzielnię wyrażona w [W].
- Dopuszcza się montaż grzejników płytowych i żeberkowych wykonanych ze stali, żeliwa i aluminium umożliwiających opomiarowanie podzielnikami kosztów ciepła.
Nie dopuszcza się montażu grzejników:
 - konwektorowych,
 - miedzianych i mosiężnych,
 - ze zdejmowanymi panelami przednimi,
 - z grzałkami elektrycznymi
 - o nieregularnych kształtach uniemożliwiających opomiarowania.
- Grzejniki w kuchniach, pokojach i przedpokojach należy podłączyć bocznie jednostronnie lub krzyżowo.
Grzejniki łazienkowe należy podłączyć bocznie krzyżowo lub krzyżowo w pionie.
Nie dopuszcza się podłączenia dolnego.
- Gałązki (zasilającą i powrotną) należy zamontować do pionu c.o. odpowiednio na wysokości grzejnika i poprowadzić z wymaganym spadkiem bez zmiany wysokości.
Przekroje wewnętrzne (średnice) gałązek muszą być odtworzone do stanu pierwotnego.
Gałązki i podłączenia muszą być wykonane ze stali lub w technologii plastikowej z materiałów posiadających stosowne atesty, które należy dostarczyć przy odbiorze robót.
Nie dopuszcza się wykonania gałązek i połączeń z miedzi, mosiądzu, aluminium i stali cienkościennych (montowanych na zacisk).
Nie dopuszcza się stosowania dodatkowych kształtek przewężających przekrój wewnętrzny gałązek oraz zwielokrotniana ilości kształtek na gałązkach.
Nie dopuszcza się stosowania kątowych zaworów odcinających.
- Przed zakupem grzejnika należy uzgodnić z firmą rozliczeniową możliwość opomiarowania nowego grzejnika podzielnikiem kosztów ciepła.
- Przed przystąpieniem do prac związanych z wymianą grzejników należy uzgodnić z Administracją termin spuszczenia wody z instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania, oraz dostarczyć dokumentację techniczną (DTR) nowych grzejników.
- Przed wymianą grzejnika należy uzgodnić z firmą rozliczeniową termin demontażu i montażu podzielnika kosztów ciepła. Koszty usługi firmy rozliczeniowej ponosi użytkownik.
- Fakt zakończenia remontu (wymiany grzejników) należy zgłosić do Administracji najpóźniej do 31 sierpnia danego roku w celu dokonania odbioru technicznego, dokonania nastaw wstępnych na zaworach przy grzejnikach oraz zaplombowania zaworów na powrocie, jeżeli takie zostaną zamontowane.
- Należy wnieść opłatę w wysokości 10,00 zł za 1 pion za spuszczenie wody z instalacji c.o. oraz za zaplombowanie zaworów na powrocie w wysokości 10,00 zł za sztukę.

W przypadku uszkodzenia wymienionych grzejników w trakcie eksploatacji ich naprawa (wymiana) pozostaje w gestii użytkownika.

Użytkownik lokalu mieszkalnego ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonaniem robót.

b) Demontaż grzejnika w pomieszczeniu kuchni.

- Przed demontażem grzejnika użytkownik ma obowiązek uzgodnić z firmą rozliczeniową termin odczytu i demontażu podzielnika kosztów, demontaż podzielnika odbywa się na koszt użytkownika.
- Pion wraz z odpowietrzeniem należy pozostawić nienaruszony (dotyczy ostatnich pięter),
- Gałazki c.o. należy zaślepić na trwale.
- Przed przystąpieniem do prac związanych z demontażem grzejnika należy uzgodnić z Administracją termin spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania.
- Należy wnieść opłatę w wysokości: 10,00zł/1 pion za spuszczenie wody z instalacji c.o.
- Prace związane z demontażem grzejnika użytkownik mieszkania wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt, w okresie letnim tzn. po zakończeniu sezonu grzewczego a przed rozpoczęciem następnego, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przepisami BHP.
- W przypadku problemów z uzyskaniem temperatur normatywnych w mieszkaniu po dokonaniu demontażu grzejnika w kuchni odpowiedzialność za ten fakt ponosi użytkownik mieszkania.
- Fakt zakończenia demontażu grzejnika w kuchni należy zgłosić do Administracji najpóźniej do 31 sierpnia danego roku w celu dokonania odbioru technicznego.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu(demontaż grzejnika) jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

c) Wykonanie c.o. etażowego (gazowego) w budynkach z wewnętrzną instalacją gazową.

- Całość robót należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- Wystąpić do Zakładu Gazowniczego o podanie warunków przyłączenia do sieci gazowej urządzeń i instalacji gazowych.
- Uzyskać pozytywną opinię kominiarską.
- Opracować we własnym zakresie i na własny koszt projekt techniczny na ogrzewanie etażowe-gazowe; zaleca się dobór kotła dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania,
- Uzyskać pozwolenie na budowę z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
- Przed przystąpieniem do robót należy dostarczyć do Administracji jeden egzemplarz projektu technicznego oraz pozwolenie na budowę.
- Wpłacić na konto Spółdzielni w PKO BP I Oddział Sosnowiec numer rachunku 23 1020 2498 0000 8802 0017 5091 opłatę za nadzór techniczny w wysokości 400,00zł+VAT.
- Zgłosić do Spółdzielni rozpoczęcie robót, co najmniej 7 dni wcześniej.
- Wykonanie robót należy zlecić firmie posiadającej stosowne uprawnienia.
- Wykonać prace zgodnie z projektem technicznym, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i wymogami BHP, oraz warunkami określonymi w niniejszej zgodzie.

- Zamontować w przewodzie kominowym wkład z blachy kwasoodpornej zabezpieczającej komin przed wpływem agresywnych spalin ze spalania gazu.
- Dokonać przez osobę uprawnioną doboru grzejników c.o..
- Zgłosić pisemnie do Administracji najpóźniej do zakończenie robót i dokonać odbioru przy udziale inspektora nadzoru.

Do odbioru końcowego należy przedstawić wymagane przepisami dokumenty:

- pozytywną opinię kominiarską (tzw. protokół kominiarski określający prawidłowość funkcjonowania kanałów spalinowych i wentylacyjnych),
- protokół z przeprowadzonej próby szczelności instalacji gazowej i c.o.,
- instrukcję obsługi urządzeń gazowych oraz atesty i zaświadczenia wydane przez dostawców urządzeń i materiałów podlegających specjalnym odbiorom technicznym.

Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie wykonywania remontu jak i po jego zakończeniu, jeśli będą spowodowane niewłaściwym wykonawstwem robót.

II. Postanowienia dodatkowe:

- Treść pisemnej zgody na wykonanie robót w oparciu o powyższe wzory przygotowuje AOM.
- Pisma w sprawie robót, których wykonanie wymaga zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę UM Wydział Urbanistyki i Architektury podpisuje Członek Zarządu. Pozostałe pisma podpisuje Kierownik lub Z-ca Kierownika AOM.
- Wykonanie robót (za wyjątkiem podłączenia oświetlenia do piwnicy, wymiany instalacji wodnej, gazowej i elektrycznej z zachowaniem istniejącej trasy, odcięcia instalacji gazowej, położenia glazury, montażu krat i żaluzji w oknach oraz wymiany grzejników c.o.) należy wpisać do Książki Obiektu Budowlanego.
- Położenie glazury, montaż krat i żaluzji nie podlegają protokolarnemu odbiorowi.
- Podłączenie oświetlenia w piwnicy, wymiana instalacji wodnej oraz wymiana grzejników wymaga odbioru z udziałem firmy świadczącej usługi konserwacyjne w administracji ze sporządzeniem protokołu.
- Pozostałe niewymienione wyżej rodzaje robót wymagają protokolarnego odbioru z udziałem branżowego inspektora.
- Ostateczny termin odbioru robót powinien wynosić 6 m-cy od terminu uzyskania pozwolenia na budowę, braku sprzeciwu do zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskania zgody spółdzielni dla robót, których wykonanie nie wymaga zgłoszenia lub pozwolenia UM Wydział Urbanistyki i Architektury (z zastrzeżeniem, że wymiana grzejników c.o. powinna być wykonana w okresie między sezonami grzewczymi).

III. Zasady postępowania w przypadku wykonywania przez użytkownika w lokalu mieszkalnym robót remontowych – zmian i przeróbek, na które zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni, zatwierdzone zostały Uchwałą Zarządu SM „LOKATOR” Nr 9/5/2008 z dnia 30.01.2008 r.

Jednolity tekst zawiera zmiany wprowadzone:

- Pismem z dnia 01.04.2008r.
- Uchwałą Nr 6a/5/2009 z dnia 04.02.2009r.
- Uchwałą Nr 26/18/2011 z dnia 28.04.2011r.
- Uchwałą Nr 28/16/2012 z dnia 18.04.2012r.
- Uchwałą Nr 27/23/2014 z dnia 11.06.2014r.
- Uchwałą Nr 33/31/2015 z dnia 06.08.2015r.
- Uchwałą Nr 8/5/2017 z dnia 01.02.2017 r.
- Uchwałą Nr 17/15/2018 z dnia 17.04.2018 r.
- Uchwałą Nr 1/2/2020 z dnia 22.01.2020 r.

Zarząd SM „LOKATOR”