

REGULAMIN REMONTÓW

Zalecenia dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix” remontujących lokale mieszkalne

Zalecenia ogólne

1. Przed przystąpieniem do remontu lokalu mieszkalnego, należy przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemną informację o zakresie remontu oraz przewidywanym terminie rozpoczęcia i zakończenia.

W zakresie remontu należy uwzględnić między innymi:

- a. w robotach budowlanych
– planowaną ingerencję w konstrukcję budynku tj. ściany, stropy oraz konstrukcję podłóg (wylewki cementowe itp.)
- b. w robotach sanitarnych
– remont instalacji kanalizacyjnej i wodnej
- c. w robotach instalacji gazowej
– przeniesienie, wymiana lub likwidacja kuchenki gazowej
- d. w robotach instalacji C.O.
– wymiana grzejników, zaworów itp.
- e. w robotach instalacji elektrycznej
– wymiana, dorobienie nowych punktów itp.

Każdorazowo przy wystąpieniu o wyrażenie zgody na planowany zakres remontu, należy podać nazwę firmy, osobę odpowiedzialną po stronie wykonawcy oraz telefon.

Przy wykonaniu robót konstrukcyjnych, gazowych i elektrycznych należy przedłożyć dokumentację uproszczoną (opis, szkice itp.) na wykonanie planowanych robót oraz kopię aktualnych uprawnień osoby która będzie wykonywała w/w roboty.

Na wykonanie powyższych robót, należy **bezwzględnie** uzyskać zgodę i stanowisko Zarządu Spółdzielni.

2. Prace remontowe winny być wykonywane z zachowaniem zasad współżycia społecznego, to znaczy podczas dnia (w dni powszednie), z zachowaniem porządku i czystości na klatce schodowej oraz na terenie spółdzielni.
3. Osoba remontująca lokal mieszkalny powinna uzgodnić z administratorem miejsce i termin składowania materiałów do

remontu oraz miejsca na ustawienie kontenera do składowania odpadów.

4. Osoba remontująca lokal mieszkalny ponosi koszty wywozu odpadów remontowych (np. kontenera na gruz) oraz wszelkich wyrządzonych szkód na terenie wspólnym, spowodowanych remontem.
5. Niedopuszczalne jest korzystanie podczas remontu z energii elektrycznej lub wody z punktów czerpalnych poza lokalem mieszkalnym np. z klatki schodowej, ew. ogrodu, bez poinformowania i uzyskania zgody administratora. Uzyskanie takiej zgody wymaga podania czasu pracy oraz mocy urządzeń elektrycznych lub ilości zużytej wody, w celu uzgodnienia odpłatności.
6. Inspektor Nadzoru zatrudniony przez Spółdzielnię oraz Członkowie Zarządu oraz Administracji mają prawo na każdym etapie robót remontowych w lokalu mieszkalnym, kontrolować je pod kątem zgodności z zaleceniami.
7. W wypadku wprowadzania zmian w instalacji gazowej, elektrycznej i C.O. oraz przy przebudowie lokalu mieszkalnego, niezbędne jest uzyskanie przez właściciela (dla własnego dobra), protokołów odbioru poszczególnych rodzajów robót, w których uprawniony przedstawiciel wykonawcy robót potwierdzi własnoręcznym podpisem, że roboty zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, wiedzą techniczną oraz sztuką budowlaną i nadają się do bezpiecznego użytkowania.

II. Wymiana stolarki okiennej

1. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych dokonywana jest na koszt właściciela lokalu, który wybiera firmę wykonawcy.
2. Wybór rodzaju materiału okien: plastik lub drewno należy do właściciela lokalu. Z uwagi na zabytkową zabudowę starego Żoliborza, wskazana jest stolarka drewniana.
3. Wymieniane okno winno bezwzględnie zachować kolor biały oraz dotychczasowe (obecne) wymiary jak i podział. Przy wymiarowaniu stolarki okiennej należy uwzględnić zewnętrzną szerokość i wysokość między gładkami. Szerokość i wysokość między gładkami wewnętrznymi – od strony pokoju, są większe (węgarki). Przy wymiarowaniu drzwi balkonowych należy uwzględnić poziom posadzki na balkonie.

Za prawidłowe wykonanie pomiarów odpowiada wykonawca okien.

Nie należy stosować żadnych dodatkowych szprosów w pakietach szybowych.

4. Funkcje poszczególnych części okna winny być zachowane, a szczególnie możliwość wentylacji poprzez tzw. funkcję wentylacji.
5. Przy montażu nowoczesnych okien (mniejsza grubość) należy zwrócić uwagę na to, by płaszczyzna zewnętrzna okna przylegała do istniejących węgarów okiennych – w tej samej płaszczyźnie jak stara stolarka okienna.
Zwykle niezbędne jest uzupełnienie lub wymiana parapetów od wewnątrz pomieszczenia.
6. Parapety zewnętrzne, o ile są wymieniane w ramach remontu elewacji, muszą pozostać bez zmian (zachowując kolor i rodzaj blach zgodny z projektem elewacji). Parapety zewnętrzne które nie zostały wymienione do czasu wymiany okien, należy pozostawić bez zmian. Zostaną wymienione przy remoncie elewacji.
7. Uszkodzenia w elewacji zewnętrznej (ściany boczne - glify okienne oraz ściany zewnętrzne budynku), o ile nastąpiły po remoncie elewacji, należy usunąć z zastosowaniem materiałów i kolorystyki zawartej w projekcie elewacji.
8. Niedopuszczalna jest modyfikacja rozmiaru otworu okiennego. Niektórzy wykonawcy źle wymiarują okno i próbują powiększyć lub zmniejszyć otwór okienny. Należy zawrzeć stosowne zastrzeżenie w umowie z firmą instalującą okno w zakresie prawidłowego wymiarowania i montażu.
9. Nieprawidłowo wykonana stolarka okienna pod względem kolorystyki, właściwego podziału i montażu, może spowodować decyzję administracyjną Konserwatora Zabytków o dokonanie wymiany stolarki okiennej na właściwą.

III. Wymiana drzwi zewnętrznych z lokalu na klatkę schodową.

1. Koszty wymiany drzwi z lokalu mieszkalnego na klatkę schodową ponosi właściciel lokalu.

2. Wymieniając drzwi należy zachować historyczny kształt, to znaczy podział na 2 skrzydła, tzw. filągi oraz obramowanie profilowaną listwą drewnianą. (patrz np. drzwi metalowe w lokalu nr.90 administracji, nr 64, 74, 76 oraz drzwi drewniane w lokalach nr 87, 86).
3. Niedopuszczalna jest zmiana wielkości otworu drzwiowego, tj. jego zmniejszenie lub powiększenie.
4. Konieczne jest przy montażu drzwi zachowanie głębokości ich osadzenia, to znaczy odległości płaszczyzny drzwi i płaszczyzny ściany w klatce schodowej.
5. Kolorystyka drzwi powinna być taka jak na drzwiach w danej klatce schodowej. W administracji dostępne są numery katalogowe kolorów drzwi i ścian.
6. Niedopuszczalne jest otwieranie skrzydeł drzwi na zewnątrz mieszkania ze względu na przepisy przeciwpożarowe. W razie zastrzeżeń służb pożarniczych podczas przeglądu budynków właściciel będzie zobowiązany na własny koszt zmienić kierunek otwierania skrzydeł drzwi .
7. Wszelkie uszkodzenia klatki schodowej wywołane wymianą drzwi należy naprawić na własny koszt, stosując kolorystykę i materiały stosowane podczas remontu klatki schodowej. Numery kolorów ścian klatek schodowych dostępne są w administracji spółdzielni.

IV. Remont w lokalu mieszkalnym

1. Zgodnie z prawem budowlanym remontem nazywa się przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego. Wszelkie usuwanie lub wznoszenie nowych ścian (wszelka ingerencja w konstrukcję budynku) jest przebudową i wymaga projektu oraz zgody władz budowlanych Urzędu Dzielnicy na ich wykonanie.
W spółdzielni zatrudniony jest inspektor budowlany, który pisemnie opiniuje zakres planowanego remontu i wydaje zalecenia związane z przebudową, zaś zgodę na działania związane z pracami remontowymi w niewielkim zakresie, wydaje Zarząd Spółdzielni.
2. Koszty remontu lokalu mieszkalnego ponosi właściciel lokalu.
3. Niedopuszczalna jest ingerencja (wyburzanie, wykonywanie wnęk)

w ścianach nośnych (konstrukcyjne) budynku a także wyburzanie i przemieszczanie w dużym zakresie niektórych ścian działowych, które w naszych budynkach pełnią funkcję ścian podporowych i usztywniających.

4. Niedopuszczalna jest ingerencja w ściany z przewodami wentylacyjnymi (wykucie wnek, zamurowywanie poziome i pionowe przewodów spalinowych i wentylacyjnych, zmiana podłączenia do przewodów kominowych).
5. Konieczne jest uzyskanie pozytywnej opinii inspektora Spółdzielni po zakończeniu robót budowlanych w lokalu.
6. Przesławianie ścian lub wznoszenie nowych z materiałów ciężkich (cegła pełna, bloczki betonowe, itp.) jest niedopuszczalne ze względu na nie najlepszy stan techniczny stropów naszych budynków.
7. Wymiana podłóg: Ze względu na stan techniczny stropów - wszelkie wylewki pod okładziny podłogi powinny być bardzo lekkie np. styropian twardy + cienka warstwa szlichty cementowej lub kruszywo keramzytowe + cienka warstwa szlichty cementowej
Niedopuszczalne są lite wylewki betonowe
8. Niedopuszczalne jest wkuwanie się w mur ściany działowej pomiędzy mieszkaniami w celu np. umieszczenia instalacji wodnej, telekomunikacyjnej, elektrycznej.
9. Niedopuszczalne jest korzystanie z energii elektrycznej poza remontowanym lokalem mieszkalnym np. na klatce schodowej lub w śmietniku bez poinformowania i uzyskania zgody administratora. Zgoda taka wymaga podania czasu korzystania oraz mocy pobieranej przez stosowane urządzenia.

V. Wymiana i remont instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym

1. Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi koszt wymiany i modernizacji instalacji elektrycznej do licznika energii elektrycznej.
2. Wymianę instalacji elektrycznej w całości lub we fragmencie należy powierzyć firmie lub osobie z odpowiednimi uprawnieniami. Niezbędne jest przekazanie administracji danych teleadresowych firmy lub nazwiska wykonawcy instalacji oraz kopii aktualnych uprawnień (patrz część I pkt. 1)

3. Wykonawca instalacji elektrycznej powinien zapoznać się w administracji z warunkami technicznymi instalacji obowiązującymi w Spółdzielni i warunkami zasilania lokalu w energię elektryczną np. wielkością przydziału mocy na dany lokal mieszkalny.
4. Instalacja wymieniana powinna spełniać następujące warunki :
 - obwody punktów oświetleniowych – przewodami min. 1,5 mm²
 - obwody gniazd wtykowych – przewodami min. 2,5 mm²
 - właściwy osprzęt w zależności od przeznaczenia pomieszczenia

Za prawidłowy dobór przekrojów przewodów, właściwego osprzętu oraz prawidłowych zabezpieczeń, zgodnych z przepisami i normami - ODPOWIADA uprawniony wykonawca robót, a w wypadku jego braku, odpowiedzialność karną i finansową ponosi WŁAŚCICIEL lokalu.

5. Umieszczenie obwodów nowej instalacji nie musi pokrywać się z instalacją starą, chociaż możliwe jest wykorzystanie istniejących rurek podtynkowych do wciągnięcia nowych przewodów.
6. Niedopuszczalne jest również wkuwanie przewodów elektrycznych w mury ścian dzielących mieszkania. Zalecane jest prowadzenie przewodów pod tynkiem.
7. Przy wymianie instalacji elektrycznej należy zwrócić uwagę na prowadzenie przewodów pod kątami prostymi a nie po skosie.
8. Wykonanie nowej instalacji należy zgłosić do administracji, przekazując opis i szkic powykonawczy wraz z protokołem odbioru o którym mowa w części I pkt. 7.
9. Zmiana instalacji w lokalu mieszkalnym z jednofazowej na trójfazową jest możliwa po uzyskaniu pisemnej zgody Zakładu Energetycznego i Spółdzielni, gdyż wymaga to zmiany licznika.
10. Wszelkie uszkodzenia na klatce schodowej spowodowane nową instalacją elektryczną należy bezzwłocznie usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.
11. Niedopuszczalne jest wyłączanie przez właściciela lub wykonawcę robót zasilania elektrycznego na klatce schodowej bez zawiadomienia administratora i uprzedzenia współmieszkańców.

VI. Instalacja gazowa

1. Wszelkie zmiany w instalacji gazowej w obrębie lokalu mieszkalnego wymagają pisemnej zgody administracji spółdzielni oraz powinny być wykonywane przez uprawnionego wykonawcę, najlepiej pracownika gazowni, legitymującego się stosownymi uprawnieniami - patrz część 1 pkt. 1.
2. Zakończenie robót wymaga **protokolarnego** sprawdzenia szczelności instalacji przez osobę z odpowiednimi do tego uprawnieniami.
3. Zmiany w instalacji gazowej w obrębie mieszkania oraz wymiana kuchenki gazowej wykonywane są na koszt właściciela lokalu mieszkalnego, który ma podpisaną umowę z gazownią.

VII. Remont , modernizacja lub wymiana instalacji C.O.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa dopuszcza modernizację instalacji c.o. polegającą jedynie na wymianie grzejników c.o. oraz zaworów grzejnikowych, po uprzednim zgłoszeniu tego faktu w Zarządzie Spółdzielni. W zgłoszeniu należy podać rodzaj i wielkość (wydajność) grzejnika lub grzejników.
Przy doborze nowych grzejników należy zachować wydajność dotychczasowych grzejników w celu nie pogarszania parametrów istniejącej instalacji, co może spowodować zaburzenia w jej pracy.
2. Wymiana grzejników możliwa jest jedynie po sezonie grzewczym.
3. Z wymianą grzejników wiąże się spuszczenie wody i ponowne napełnienie instalacji wodą, co wiąże się z kosztami.
4. Właściciel lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do zgłoszenia na piśmie w Administracji konieczności przeniesienia podzielników ciepła na nowe grzejniki i ponosi koszty z tym związane.
5. Przy realizacji w/w robót należy ściśle współpracować z konserwatorem instalacji C.O. zatrudnionym w Administracji Spółdzielni.

VIII. Instalacja wodno – kanalizacyjna

1. Wymiana i remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej wymagają zgody Zarządu i inspektora budowlanego zatrudnionego przez Spółdzielnię.

2. Koszt remontu, wymiany instalacji zasilającej wodnej w lokalu mieszkalnym od licznika zużycia wody należy do właściciela lokalu.
3. Koszt remontu instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokalu od pionu kanalizacyjnego należy do właściciela lokalu mieszkalnego.
4. Niedopuszczalne jest wkuwanie rur zasilających w wodę i rur kanalizacyjnych w stropy, ściany nośne, ściany dzielące poszczególne mieszkania i ściany kominowe.
5. Wszelkie usuwania, naprawa lub wymiana liczników wody jest niedozwolona. Jeżeli zachodzi potrzeba zdjęcia licznika wody z powodu remontu lub jego wymiany to należy zawiadomić administratora i konserwatora Spółdzielni, który sporządzi protokół z odczytu liczników bezpośrednio przed ich zdjęciem oraz po założeniu nowego licznika.

IX. Inne instalacje

1. Montowanie wszelkich instalacji na klatce schodowej jest niedopuszczalne bez uzyskania zgody Zarządu i administracji spółdzielni.
2. Montaż nowych linii telefonicznych, internetowych oraz wszelkie naprawy tych linii poza lokalem mieszkalnym wymagają natychmiastowego, zawiadomienia administratora przed rozpoczęciem robót.
3. Niedopuszczalne jest umieszczanie anten, klimatyzatorów, reklam, banerów na zewnętrznej elewacji budynków lub na klatkach schodowych.
4. Niedopuszczalne jest instalowanie w lokalach mieszkalnych kominków i pieców na drewno, węgiel z otwartym paleniskiem. Nie zezwala na to prawo budowlane w budynkach wielorodzinnych oraz stan techniczny kominów w naszych budynkach.

Zarząd Spółdzielni:

.....