

Regulamin

określający podstawowe zasady i warunki techniczne wykonywania indywidualnych remontów, montażu klimatyzatorów z jednostką zewnętrzną i indywidualnych anten zewnętrznych w lokalach mieszkalnych

Niniejszy „Regulamin” opracowany został z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w tym zapisów :

- Ustawy Prawo Budowlane,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- Ustawy o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2004r.
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym.
- Regulaminu obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń finansowych z członkami zwalnającymi lokale w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach,
- Regulaminu porządku domowego obowiązującego w SM „Górnik” w Katowicach.

Zgodnie z zapisami „Regulaminu obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń finansowych z członkami zwalnającymi lokale w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach” użytkownik, posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność, zawartą ze spółdzielnią umową najmu) zwany dalej użytkownikiem), ma prawo do wykonania w nim i w pomieszczeniach przynależnych prac remontowych na niżej podanych warunkach:

Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do pisemnego zgłoszenia Spółdzielni zakresu i terminu planowanych do wykonania prac. Spółdzielnia w oparciu o niniejszy „Regulamin” i szczegółowe uwarunkowania techniczne i materiałowe dotyczące robót remontowo-modernizacyjnych w lokalach zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Remonty” po przyjęciu zgłoszenia w formie pisemnej lub elektronicznej wydawać będzie zgodę na ich wykonanie. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do określenia dodatkowych warunków, które użytkownik lokalu realizując roboty musi spełnić.

I. Warunki ogólne.

1. Wszystkie prace remontowe należy prowadzić na własny koszt i ryzyko, w sposób bezpieczny i zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami wewnętrznymi, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
2. Prowadzący remont odpowiada za spowodowane w mieniu Spółdzielni i osób trzecich szkody.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w zamontowanym dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu wynikłe wskutek awarii, a także w przypadku planowanych przez Spółdzielnię prac remontowych w budynku.
4. Roboty budowlane należy prowadzić z zachowaniem norm współżycia międzysąsiedzkiego.
5. W okresie trwania prac remontowych prowadzący remont zobowiązany jest do utrzymania w czystości pomieszczeń wspólnych w tym klatki schodowej, windy i usunięcia na własny koszt uszkodzeń powłok malarskich i tynku powstałych wskutek prowadzonych prac remontowych. W przypadku nie dostosowania się do powyższego zalecenia Spółdzielnia ma prawo obciążyć prowadzącego remont kosztami sprzętania i naprawy uszkodzeń.
6. Zabrania się zabudowywania instalacji gazowej, instalacji centralnego ogrzewania (prowadzonej natynkowo) oraz otworów wentylacyjnych i zmniejszania ich wymiarów.

7. Wszelkie materiały z rozbiórki i gruz muszą być uprzątnięte z remontowanych pomieszczeń, wywiezione i zutylizowane na własny koszt. Worki na gruz lub inne odpady można zamówić i odebrać odpłatnie w MPGK przy ul. Obroki 140 w Katowicach. Spółdzielnia ma prawo zażądać dowodu przekazania odpadów do Gminnego Punktu Zbierania Odpadów.
8. Niedozwolone jest wrzucanie do pojemników na odpady komunalne i składowanie obok pojemników na odpady gruzu i materiałów pochodzących z rozbiórki (odpadów remontowo - budowlanych). W przypadku nie dostosowania się do powyższego zalecenia Spółdzielnia ma prawo obciążyć prowadzącego remont kosztami za wywóz odpadów nie podlegających odbiorowi przez MPGK z miejsc gromadzenia odpadów.
9. **Przed rozpoczęciem prac remontowych należy na otwartej tablicy ogłoszeń lub w innym dostępnym miejscu zamieścić informację o prowadzonym remoncie z podaniem czasu jego realizacji. Po zakończeniu prac należy usunąć zawiadomienie, nie uszkadzając powierzchni, na której zostało zawieszono.**

II. Wytyczne dotyczące wymiany stolarki okiennej

1. Przy wymianie stolarki okiennej należy zachować wymiary w świetle ościeża okiennego.
2. Montowana stolarka musi spełniać wymagania ujęte w Ustawie o wyrobach budowlanych i w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (oznakowanie znakiem „CE” lub „B”)
3. Montowana stolarka okienna musi spełnić warunki określone w załączniku nr 2 tabela poz. 1.2 do Rozporządzenia MI z 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz ze zmianą wprowadzoną 15.04.2022 r. (Dz.U. z 2022 r poz. 1225) przez Ministra Rozwoju i Technologii w zakresie wymaganego współczynnika izolacyjności cieplnej. Zgodnie z obowiązującą normą należy montować stolarkę okienną o współczynniku izolacyjności cieplnej $U=0,9$ $W/m^2 \cdot K$.
4. **W oknach należy zamontować nawiewniki zgodne z Polską Normą PN-B-03430:1983 wraz ze zmianą Az3:2000 „Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – wymagania”.** W pomieszczeniach kuchni zaleca się montaż nawiewnika higrosterowanego, w pozostałych pomieszczeniach nawiewników ciśnieniowych,
5. Przy wymianie okien należy zachować kolor stolarki zabudowanej w budynku. Dopuszcza się zmianę koloru stolarki wewnątrz lokalu.
6. Przy wymianie okien zaleca się montaż nowych parapetów zewnętrznych w kolorystyce zgodnej z wykończeniem elewacji, w sposób trwały i zabezpieczający ściany zewnętrzne przed zalewaniem.
7. Po zakończeniu robót montażowych należy odnowić kolorystykę ościeży dostosowując ją do istniejącego koloru elewacji.

III. Wytyczne dotyczące wymiany stolarki drzwiowej.

1. Drzwi wejściowe do lokalu, w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, ze względu na obowiązujące przepisy należy zabudować w sposób umożliwiający ich otwarcie, do wnętrza lokalu celem nieograniczenia dostępu do drogi ewakuacyjnej, z zachowaniem dotychczasowej szerokości i wysokości otworu drzwiowego.
2. Po zakończeniu montażu drzwi wejściowych należy odnowić powłokę malarską w obrębie prowadzonych robót na klatce schodowej, zachowując dotychczasową kolorystykę ścian.
3. Drzwi wewnętrzne w lokalu muszą zachować dotychczasową szerokość i wysokość otworu drzwiowego.
4. Drzwi łazienkowe należy zabudować w sposób umożliwiający ich otwarcie na zewnątrz łazienki.
5. Drzwi do łazienek, w których zainstalowany jest gazowy przepływowy podgrzewacz wody lub kocioł gazowy dwufunkcyjny muszą być wyposażone w otwory nawiewne o pow. minimum 220 cm².
6. W przypadku zmiany usytuowania lub powiększenia otworu drzwiowego wymagane jest uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni.

IV. Wytyczne dotyczące wymiany grzejników i instalacji centralnego ogrzewania (CO) w obrębie lokalu mieszkalnego.

1. Instalacja CO stanowi część wspólną, dlatego Spółdzielnia nie wyraża zgody na likwidację grzejników i jej części.
2. **Dopuszcza się likwidację jednego z grzejników tylko w pomieszczeniach połączonych po likwidacji ścian.**
3. Wymiana odcinków poziomych instalacji CO i grzejników w lokalu może odbywać się poza sezonem grzewczym bez spuszczenia zładu, metodą zamrażania.
4. W przypadku braku możliwości technicznych wymiany poszczególnych grzejników i poziomych odcinków instalacji metodą zamrażania Spółdzielnia dopuszcza możliwość spuszczenia zładu z instalacji CO w okresie od zakończenia sezonu grzewczego do 20 sierpnia. Decyzję w tym zakresie podejmuje Administracja Osiedla, po zgłoszeniu przez użytkownika braku możliwości wykorzystania metody zamrażania. Administracja Osiedla wystawia najemcy lokalu fakturę *pro forma* za usługę spuszczenia zładu i napełnienia instalacji CO zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” cennikiem.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uregulowania należności za wykonaną usługę (spuszczenia zładu i jego uzupełnienia) w oparciu o przesłaną fakturę VAT, we wskazanym terminie. Opłaty nie należy uiszczać w oparciu o otrzymaną fakturę *pro forma*.
6. **Prace związane z wymianą grzejników realizuje wyłącznie podmiot posiadający stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia.**
Spuszczenie zładu z instalacji może wykonać jedynie pogotowie techniczne Spółdzielni.
7. W przypadku wymiany grzejników w lokalu dopuszcza się wyłącznie montaż grzejników **o tej samej mocy grzewczej co istniejące** (mogą posiadać inne wymiary) przy parametrach obliczeniowych 90/70/20 °C, w łazience 90/70/24 i ciśnieniu roboczym 0,8 MPa. Moc grzejników określa wykonawca robót.
8. Nowo montowane grzejniki muszą spełniać przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2014 r. poz. 883). Z uwagi na obowiązujący w Spółdzielni system rozliczenia zużycia ciepła w oparciu o podzielniki kosztów **dopuszcza się wyłącznie montaż grzejników żeliwnych lub stalowych.**
9. Na zasilaniu grzejnika należy zamontować **zawór termostatyczny firmy Danfoss typ RA-N z głowicą regulacyjną firmy Danfoss z ograniczeniem temperatury minimalnej do 16°C.**
10. Nie dopuszcza się instalowania dodatkowych zaworów odcinających w instalacji c.o. **na gałęzi powrotnej**
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie, tj. w terminie do 7 dni od daty zakończenia robót instalacyjnych zgłosić pisemnie Administracji Osiedla do odbioru technicznego zakończone roboty oraz dostarczyć kopię dokumentów producenta grzejników, zawierające informacje o wydajności nowo zabudowanych grzejników i kopię dokumentów producenta dotyczących zaworu termostatycznego i głowicy regulacyjnej (jeśli były instalowane lub wymieniane).
12. Administracja dokonuje odbioru robót i sporządza stosowny protokół odbioru oraz uzgadnia z użytkownikiem sposób i termin przekazania mu kopii protokołu.
13. W celu przełożenia podzielników kosztów ciepła na nowe grzejniki użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie 7 dni kalendarzowych) przesłać lub dostarczyć protokół odbioru robót do Zespołu ds. Rozliczeń Mediów SM „Górnik” (ul. Mikołowska 125a, tel. 32 2519671 do 3, wew. 213, 214; email tw@Spoldzielniaornik.katowice.pl) w postaci zdjęcia, skanu lub kopii papierowej.
14. **Koszt demontażu i ponownego montażu podzielników oraz dojazdu serwisu obciąża** użytkownika lokalu.
15. Zdemontowane grzejniki użytkownik lokalu utylizuje na własny koszt, **jednak nie wcześniej niż po przełożeniu podzielników na nowe grzejniki.**
16. Zamontowane nowe grzejniki stanowią element stałego wyposażenia lokalu i w przypadku sprzedaży lokalu nie podlegają refundacji. Nie można ich także zdemontować i zabrać.
17. Użytkownik lokalu samodzielnie egzekwuje uprawnienia z tytułu gwarancji na wymienione grzejniki i rękojmi za wady, a także przejmuje odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikłe z wad grzejników lub wymiany instalacji CO oraz za ewentualne niedogrzewania i problemy związane z działaniem i regulacją instalacji spowodowane wymianą grzejników.

18. Niezgłoszenie robót do odbioru i/lub nieprzesłanie protokołu odbioru do Zespołu ds. rozliczania mediów, będzie skutkowało rozliczeniem lokalu w sposób przewidziany dla lokali nieopomiarowanych, o którym mowa w *Regulaminie rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach*.

V. Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji elektrycznej, bez zwiększania mocy przyłączeniowej

1. Wykonanie prac remontowych należy powierzyć osobie posiadającej aktualne uprawnienia budowlane w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.
2. Wykonując prace elektroinstalacyjne w lokalu **bez zwiększania mocy** należy wydzielić następujące obwody, które będą posiadały oddzielne zabezpieczenia nadmiarowo prądowe:
 - obwód oświetlenia,
 - obwód gniazd wtykowych ogólnego przeznaczenia,
 - obwód gniazda do urządzeń wymagających indywidualnego zabezpieczenia,
 - obwód gniazd pomieszczenia łazienki,
 - obwód gniazd wtykowych dla urządzeń kuchennych,
3. W przypadku potrzeby rozplombowania licznika energii elektrycznej oraz jego ponownego zaplombowania, po wykonanych pracach, należy zgłosić ten fakt do przedsiębiorstwa energetycznego. Koszt plombowania ponosi wnioskodawca.
4. W pomieszczeniu kuchni i łazienki montując gniazda i wyłączniki należy zachować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Wszystkie gniazda wtyczkowe powinny być wyposażone w styk ochronny połączony z przewodem ochronnym instalacji. W pomieszczeniach sanitarnych należy instalować gniazda wtyczkowe hermetyczne o stopniu ochrony IP 44.
6. Zakończenie robót budowlanych należy zgłosić pisemnie Kierownikowi Administracji Osiedla celem dokonania odbioru, przedkładając protokoły z pomiarów kontroli skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i stanu izolacji linii zasilającej.

VI. Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji elektrycznej ze zwiększeniem mocy zamówionej i zmiany układu zasilania na 3-fazowe.

1. W przypadku zwiększenia mocy zamówionej i zmiany układu zasilania lokalu na 3-fazowe należy wystąpić z wnioskiem do zakładu energetycznego o wydanie warunków technicznych o zwiększeniu mocy przyłączeniowej.
2. Po otrzymaniu warunków technicznych od zakładu energetycznego na ich podstawie należy zlecić we własnym zakresie i na własny koszt projekt techniczny instalacji osobie posiadającej uprawnienia budowlane posiadającej aktualne uprawnienia budowlane w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych i przedłożyć go do akceptacji Spółdzielni,
3. Złożony w Spółdzielni do uzgodnienia projekt powinien zawierać: wskazane miejsce podłączenia nowego obwodu zasilania lokalu, miejsce zainstalowania zabezpieczeń przedlicznikowych, trasę prowadzenia, typ oraz przekrój nowego przewodu zasilającego lokal, oraz obliczenia dotyczące bilansu mocy dla całego budynku i dla wlv, oraz obliczenia spadku napięć dla obwodu zasilającego.
4. Zakończenie robót budowlanych należy zgłosić pisemnie Kierownikowi Administracji Osiedla celem dokonania odbioru, przedkładając protokoły z pomiarów kontroli skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i stanu izolacji linii zasilającej.

VII. Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji wodnej i kanalizacyjnej.

1. Instalację wodociągową zaleca się wykonać w technologii PP-R PN 20 - ciepła woda , PP-R PN 16 - zimna woda, kanalizacja z rur polipropylenowych do odprowadzania nieczystości i ścieków o niskiej i wysokiej temperaturze zgodnych z Normą PN-EN 1451-1.
2. Dopuszcza się wykonanie instalacji wodnej w technologii PEX z zastrzeżeniem przedłożenia dokumentów o zgodności zastosowanych materiałów z wymaganiami technicznymi instalacji oraz normami PN-EN ISO 21003-2, PN-EN 1254-3, PN-EN
3. Rury z PP-R układane w brzdach należy zabezpieczyć otuliną z pianki poliuretanowej lub owinąć papierem falistym przed zatynkowaniem .
4. W przypadku konieczności wyłączenia dostawy wody w całym pionie, przed przystąpieniem do prac, należy powiadomić Administrację Osiedla i użytkowników lokali poprzez wywieszenie ogłoszenia we właściwym, widoczny miejscu o przerwach w dostawie wody .
Zakręcenia zaworów odcinających podpionowych dokonują pracownicy Spółdzielni.
5. Na instalacji wodnej należy zamontować zawór zwrotny za pierwszym zaworem za wodomierzem .
6. W obrębie armatury odcinającej dopływ wody, wodomierza oraz instalacji w części wspólnej (piony) należy zapewnić swobodny dostęp umożliwiający jego wymianę i odczyt oraz prawidłowe funkcjonowanie.
7. W przypadku wymiany wodomierza, przed rozpoczęciem robót, należy ustalić z Administracją Osiedla termin zerwania plomb z równoczesnym podaniem stanu liczydła wodomierza.
8. Przyłączeniową instalację wodociągową w lokalu mieszkalnym należy wykonać i połączyć w sposób trwały, bez zaworów pośrednich z uwzględnieniem jednorodności średnicy dotychczasowego podejścia wodomierzowego oraz zabezpieczyć przed uszkodzeniami.
9. Wodomierz należy zamontować w pozycji poziomej tak, aby w normalnych warunkach pracy był całkowicie wypełniony wodą.
10. Sposób wbudowania wodomierza w instalację powinien uniemożliwić pobór wody przed wodomierzem.
11. Kierunek strzałki umieszczonej na korpusie wodomierza musi być zgodny z kierunkiem przepływu wody przez wodomierz.
12. Wodomierz należy zbudować w takiej pozycji aby odczyt zużycia mógł być dokonywany bez utrudnień .
13. Przed wodomierzem, po stronie dopływowej (patrząc zgodnie z kierunkiem przepływu wody) należy zainstalować armaturę odcinającą (zawór kulowy).
14. Wszystkie urządzenia przyłączone do kanalizacji w lokalu mieszkalnym lub użytkowym, winny posiadać zasyfonowany odpływ, zapewniający zabezpieczenie przed wyziewami z systemu kanalizacyjnego.
15. Dla pojedynczych przyborów sanitarnych średnice podejść winny wynosić co najmniej:
 - 40 mm dla umywalek, bidetów,
 - 50 mm dla zlewów, zmywaków, zlewozmywaków, pisuarów, wanien, brodzików,
 - 100 mm dla misek ustępowych.
16. Minimalny spadek przewodu podejścia to 2%. Długość podejścia mierzona od pionu do syfonu nie powinna przekraczać 2,5 m dla misek ustępowych oraz 3,5 m dla innych przyborów.
17. Pojedyncze podejście kanalizacyjne nie powinno wynosić więcej niż 3 zmiany kierunku na całej swojej długości. Jeżeli długość podejścia kanalizacyjnego przekracza długość dopuszczalną dla przyboru to wówczas należy średnicę podejścia zwiększyć o jeden wymiar.
18. Ingerencja w części wspólne, tj. wykonanie nowych trójników przyłączeniowych na pionach, może być realizowana wyłącznie za zgodą służb technicznych Spółdzielni i pod ich nadzorem.
19. Zabudowa umywalek, sfontuczek i muszli na stelażach podtynkowych jest dopuszczalna poza szachtami technicznymi. Montaż należy wykonać w sposób gwarantujący możliwość swobodnego dostępu do instalacji w części wspólnej oraz do zaworów odcinających i wodomierzy.
20. Zakończenie prac instalacyjnych należy pisemnie zgłosić Kierownikowi Administracji Osiedla celem dokonania odbioru i oplombowania układu pomiarowego.

VIII. Wytyczne dotyczące układania glazury na ścianach i podłogach.

1. Przy wykonywaniu nowych posadzek z płytek należy uszczelnić przejścia rur kanalizacyjnych i wodnych przez stropy i ściany.
2. Należy zerwać wszystkie istniejące warstwy wylewek do płyty konstrukcyjnej.

3. Należy nanieść warstwę szczerpną i wykonać warstwę wyrównawczą.
4. Wykonać izolację przeciwwodną z wklejeniem w narożnikach styku ścian z posadzką systemowej taśmy uszczelniającej.
5. Wykonać warstwę dociskową izolacji o grubości 2,5 cm.
6. Wykonać drugą warstwę izolacji posadzki i ścian narażonych na działanie wody (strefa przy wannie, umywalce, kabinie prysznicowej).
7. Ułożyć płytki z uszczelnieniem styku posadzki ze ścianami i w narożnikach ścian silikonem.
8. Przy układaniu płytek na ścianach należy zapewnić swobodny dostęp do pionów wod-kan, zaworów odcinających i wodomierza/y umożliwiające ich wymianę lub/i odczyt oraz prawidłowe funkcjonowanie.
9. Pozostawić w rezerwie minimum 1,0 m² płytek w razie konieczności usuwania awarii. W przypadku wystąpienia awarii pionu kanalizacyjnego, wodnego lub centralnego ogrzewania. Odtworzenie okładziny z płytek na ścianach i posadzkach obciąża użytkownika.
10. Zabrania się zabudowywać płytkami instalacji gazowej, otworów wentylacyjnych ani zmniejszać ich wymiarów.

IX. Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji gazowej w lokalu

1. **Montaż urządzeń gazowych i prace związane z remontem lub/i przebudową instalacji gazowej, wewnątrz lokalu muszą być realizowane wyłącznie w pomieszczeniach, które spełniają obowiązkowe normy dotyczące wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania. Warunki te określone są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690 z dnia 15 czerwca 2002 r.), w Polskich Normach i przepisach odrębnych oraz instrukcji montażu dołączonej do konkretnego modelu z wymaganiami i zaleceniami producenta. Spółdzielnia nie wydaje zgód na zabudowę przepływowych gazowych podgrzewaczy wody z zamkniętą komorą spalania ponieważ budynki nie są przystosowane do zabudowy tego typu urządzeń.**
2. Przewody instalacji gazowej powinny być wykonane w sposób zapewniający spełnienie wymagań szczelności i trwałości określonych w Polskiej Normie dotyczącej przewodów gazowych dla budynków, pod nadzorem osoby posiadającej stosowne kwalifikacje zawodowe i aktualne uprawnienia.
3. W przypadku remontu instalacji gazowej należy uzyskać wstępną zgodę Spółdzielni i dokonać zgłoszenia robót do Wydziału Architektury i Budownictwa UM Katowice w oparciu o art. 29.3 ustawy Prawo Budowlane. W zgłoszeniu należy podać zakres i sposób wykonania robót, załączając rysunki pokazujące zmianę przebiegu instalacji oraz termin rozpoczęcia robót.
4. Ostateczna zgoda Spółdzielni na przebudowę instalacji gazowej zostanie wydana, jeżeli Wydział Architektury i Budownictwa nie wniesie, w terminie 21 dni od daty doręczenia zgłoszenia, sprzeciwu.
5. Przewodów instalacji gazowych nie należy prowadzić przez pomieszczenia mieszkalne oraz pomieszczenia, których sposób użytkowania może spowodować naruszenie stanu technicznego instalacji lub wpływać na parametry eksploatacyjne gazu.
6. Zabrania się prowadzenia przez pomieszczenia mieszkalne przewodów instalacji gazowej z zastosowaniem połączeń gwintowanych, a także z zastosowaniem innych sposobów łączenia rur, jeżeli mogą one stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców.
7. Przewody instalacji gazowej, w stosunku do przewodów innych instalacji stanowiących wyposażenie budynku (ogrzewczej wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, piorunochronnej itp.), należy lokalizować w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania. Odległość między przewodami instalacji gazowej a innymi przewodami powinna umożliwiać wykonywanie prac konserwacyjnych.
8. Poziome odcinki instalacji gazowych powinny być usytuowane w odległości co najmniej 0,1 m powyżej innych przewodów instalacyjnych, natomiast jeżeli gęstość gazu jest większa od gęstości powietrza - poniżej przewodów elektrycznych i urządzeń iskrzących.
9. Przewody instalacji gazowej krzyżujące się z innymi przewodami instalacyjnymi powinny być od nich oddalone co najmniej o 0,02 m.
10. Urządzenia gazowe mogą być instalowane w pomieszczeniach, które spełniają obowiązkowe normy dotyczące wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do

spalania. Warunki te określone są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690 z dnia 15 czerwca 2002 r.), w Polskich Normach i przepisach odrębnych oraz instrukcji montażu dołączonej do konkretnego modelu z wymaganiami i zaleceniami producenta.

11. **W pomieszczeniach, w których znajdują się wloty do przewodów spalinowych nie wolno stosować indywidualnych wentylatorów wyciągowych.**
12. **Wykonanie robót niezgodnie z powyższymi warunkami technicznymi będzie skutkowało wydaniem nakazu przywrócenia stanu pierwotnego, zgodnego ze stanem projektowanym na koszt użytkownika lokalu.**
13. Likwidacja instalacji gazowej w zajmowanym lokalu nie zwalnia użytkownika z wnoszenia opłat za coroczne kontrole wykonywane zgodnie z Art. 62. ustawy Prawa budowlanego.
14. Zakończenie robót należy pisemnie zgłosić Kierownikowi Administracji załączając protokół badania szczelności instalacji gazowej.

X. Wytyczne dotyczące montażu żaluzji zewnętrznych i siatek zabezpieczających na balkonach i loggiach

1. Żaluzje zewnętrzne należy montować w świetle otworu okiennego lub drzwi balkonowych bez naruszania elewacji budynku z zachowaniem kolorystyki elewacji.
2. Na każde pisemne uzasadnione wezwanie Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu żaluzji we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnionym terminie.
3. Siatki zabezpieczające na balkonach i loggiach należy mocować do elewacji i płyt balkonowych w sposób nie powodujący uszkodzeń powłoki tynkarskiej, za pomocą kotew chemicznych.

XI. Wytyczne dotyczące zasad montażu sufitu podwieszanego

1. Przy zabudowie sufitu podwieszanego należy podłączenie do kratki wentylacyjnej wykonać poniżej zabudowy.
2. Przed montażem sufitu podwieszanego w łazience wyposażonej w gazowy podgrzewacz ciepłej wody należy dostarczyć do spółdzielni pozytywną opinię kominiarską.
3. Spółdzielnia nie wyraża zgody na zabudowę pod sufitem podwieszonym otworów wentylacyjnych ani na zmniejszanie ich wymiarów oraz zabudowę instalacji gazowej.

XII. Wytyczne dotyczące rozbiórki, przebudowy układu ścian wewnątrz lokalu

Niedopuszczalne jest samowolne, bez zgody Spółdzielni dokonywanie jakichkolwiek wyburzeń ścian, powiększania otworów drzwiowych, wykuwania i przesuwania otworów drzwiowych, budowy nowych ścian działowych. Każdorazowo w takich przypadkach wydanie zgody musi być poprzedzone wizją inspektora nadzoru Spółdzielni dokonanie w lokalu w celu zaopiniowania możliwości technicznych wykonania planowanych zmian. W oparciu o tą wizję Spółdzielnia określi jakie czynności lub opracowania będą konieczne do wykonania przed rozpoczęciem robót.

1. Prace muszą być prowadzone pod nadzorem osoby z uprawnieniami budowlanymi w specjalności konstrukcyjnej
2. Po zakończeniu robót należy złożyć w Administracji Osiedla dokumentację powykonawczą sporządzoną przez osobę nadzorującą prace wraz z oświadczeniem, że prace zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i w trakcie ich realizacji nie doszło do uszkodzenia żadnego elementu konstrukcyjnego budynku
3. W przypadku przebudowy otworu drzwiowego – jego poszerzenia lub wykucia w innym miejscu w ścianie konstrukcyjnej wewnątrz lokalu mieszkalnego, po uzyskaniu wstępnej pozytywnej opinii inspektora nadzoru Spółdzielni najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany będzie do zlecenia na własny koszt osobie posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjnej opracowania projektu i

uzyskania decyzji Wydziału Architektury i Budownictwa UM Katowice zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę. Po dostarczeniu prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę Spółdzielnia udzieli ostatecznej zgody na przebudowę lokalu mieszkalnego.

4. Na wyburzenie ścian konstrukcyjnych Spółdzielnia nie udziela zgody.

Spółdzielnia zastrzega, że modyfikacje przeprowadzone przez użytkownika lokalu, których skutkiem będzie zmniejszenie/zwiększenie powierzchni użytkowej lokalu nie będą mieć wpływu na powierzchnię mieszkania ujawnioną w dokumentacji spółdzielni, a tym samym na zmianę wysokości opłat.

XIII. Wytyczne dotyczące zasad montażu i eksploatacji klimatyzatora z jednostką zewnętrzną.

1. **Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów można montować jedynie na loggiach/balkonach/ tarasach, w taki sposób, by górna krawędź urządzenia znajdowała się poniżej górnej krawędzi balustrady.**
2. Montaż klimatyzatora powinien zostać wykonany przez firmę specjalistyczną, zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz dokumentacją techniczno-rozruchową urządzenia.
3. Jednostka zewnętrzna powinna być zamontowana na specjalnych podporach tłumiących drgania, tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodzić elewacji budynku oraz hydroizolacji posadzki.
4. Przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną.
5. Odprowadzenie skroplin powinno być wykonane wyłącznie w obrębie lokalu do instalacji kanalizacyjnej lub w obrębie loggii/balkonu do pojemnika na skropliny, który musi być systematycznie opróżniany.
6. Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz budynku, bezpośrednio na posadzkę loggii/balkonu, na elewację budynku, do rynny spustowej.
7. Zasilanie elektryczne powinno być wykonane w oparciu o instalację wewnętrzną lokalu, po upewnieniu się, że moc przyłączeniowa wynikająca z dostawy energii elektrycznej będzie wystarczająca, biorąc pod uwagę ogólne zapotrzebowanie lokalu na moc elektryczną. W przypadku potrzeby zwiększenia mocy przyłączeniowej, w pierwszej kolejności należy uzyskać zgodę Spółdzielni oraz dostawcy energii.
8. Dopuszcza się stosowanie jedynie klimatyzatorów, które w całym okresie eksploatacji spełniają wymogi zawarte w normie PN-87/B-0215/02 w zakresie poziomu hałasu oraz parametry techniczne potwierdzone aprobatami, certyfikatami i deklaracjami zgodności,
9. Użytkownik lokalu po zainstalowaniu klimatyzatora zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia Administracji Osiedla instalację do odbioru. Warunkiem przystąpienia do odbioru urządzenia jest dostarczenie przez użytkownika lokalu aprobat, certyfikatów i deklaracji zgodności zamontowanego urządzenia.
10. Na każde pisemne wezwanie spółdzielni, związane z m.in. z koniecznością wykonania robót remontowych budynku lub niezastosowania się do w/w warunków montażu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą we własnym zakresie. W przypadku niewykonania tego obowiązku przez użytkownika lokalu, obciążają go koszty demontażu klimatyzatora wykonane na zlecenie Spółdzielni.
11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do prowadzenia (na własny koszt) bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora, tak by jego praca nie zakłócała spokoju mieszkańców sąsiednich lokali.
12. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo żądania w każdym czasie demontażu klimatyzatora w przypadku gdy jednostka zewnętrzna nie spełnia warunków podanych w niniejszym regulaminie i gdy stanowić będzie uciążliwość dla użytkowników sąsiednich mieszkań.
13. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za utylizację zdemontowanego urządzenia na własny koszt i własne ryzyko.

Uwaga!

Korzystanie z instalacji klimatyzacyjnej może spowodować niepoprawne działanie lub obniżenie sprawności instalacji wentylacyjnej/grawitacyjnej. **W związku z tym, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne skutki zaburzenia działania wentylacji w lokalu, tj. brak odpowiedniej ilości powietrza do**

spalania gazu w urządzeniach, występowanie w lokalu nadmiernej wilgoci, zagrzybień lub złej jakości powietrza.

XIV. Wytyczne dotyczące zasad montażu i eksploatacji indywidualnych anten.

1. Montaż wspornika anteny jest możliwy w ościeżnicy okiennej lub na balustradzie balkonowej w sposób nie ograniczający dostępu sąsiedniego lokalu mieszkalnego do światła dziennego.
2. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach dopuszcza możliwość wydania zgody na montaż wspornika anteny na konstrukcji wsporczej wykonanej i zamontowanej w sposób trwały do stropodachu na koszt wnioskodawcy w sposób gwarantujący szczelność pokrycia z papy i nienaruszający trwałości obróbek blacharskich i docieplenia stropu. Kształt, miejsce i sposób montażu konstrukcji wsporczej umożliwiającej ewentualną możliwość montażu kilku anten określi Spółdzielnia. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo weryfikacji wykonawcy konstrukcji wsporczej. Przewód antenowy musi zostać doprowadzony do lokalu w sposób nie powodujący zacieków na elewacji. Spółdzielnia dopuszcza możliwość zabudowy kabla w trakcie robót termomodernizacyjnych pod warstwą docieplenia.
3. Wyrażenie zgody na montaż indywidualnej anteny dopuszcza się jedynie przy zachowaniu następujących parametrów technicznych:
 - a. Wspornik anteny zostanie zamontowany w sposób trwały i bezpieczny.
 - b. Przejścia kabla antenowego przez ściany lub dach powinny być wykonane w sposób nienaruszający elementów konstrukcyjnych budynku (nadproża) i posiadać izolację przeciwwilgociową.
 - c. Montaż anteny i okablowania musi być wykonany przez wyspecjalizowanych instalatorów.
4. Na każde pisemne wezwanie spółdzielni, związane z m.in. z koniecznością wykonania robót remontowych budynku lub niezastosowania się do w/w warunków montażu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu anteny we własnym zakresie. W przypadku niewykonania tego obowiązku przez użytkownika lokalu, obciążają go koszty demontażu wykonane na zlecenie Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do prowadzenia (na własny koszt) bieżącej konserwacji zamontowanej anteny.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo żądania w każdym czasie demontażu anteny w przypadku gdy nie spełnia warunków podanych w niniejszym regulaminie i gdy stanowić będzie uciążliwość dla użytkowników sąsiednich mieszkań.
7. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za utylizację zdemontowanego urządzenia na własny koszt i własne ryzyko.

XV. Klimatyzatory i anteny indywidualne zamontowane przed wejściem w życie regulaminu

1. W przypadku klimatyzatorów i anten indywidualnych zamontowanych w budynkach przed wejściem w życie niniejszej regulacji podlegać będą uregulowaniom zawartym w niniejszym regulaminie w zakresie warunków technicznych.
2. W przypadku uchybienia warunkom techniczno-eksploatacyjnym Spółdzielnia jest uprawniona do wystąpienia z żądaniem ich demontażu we wskazanym terminie.

XVI. Zgłoszenia przeprowadzenia prac remontowych nie wymaga :

1. Naprawa i wymiana wykładzin podłogowych, paneli podłogowych, parkietu oraz wymiana tapet ściennych;
2. malowanie pomieszczeń,
3. wymiana wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,

XVII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku :

- a. planowanej zmiany sposobu użytkowania poszczególnych pomieszczeń w lokalu mieszkalnym,
- b. planowanej zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego,
- c. planowanej adaptacji/zabudowy części wspólnych,
- d. innych prac remontowych niewymienionych w niniejszym regulaminie

wymagane jest uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni określającej warunki wykonania, po spełnieniu wytycznych zawartych w ustawie Prawo budowlane z uwzględnieniem bezpieczeństwa konstrukcji, statyki budowli, przepisów przeciwpożarowych i względów estetyki.

2. Po zakończeniu prac remontowych użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić ich odbiór w Administracji Osiedla.

3. Użytkowników mieszkań obowiązuje całkowity zakaz montażu jakichkolwiek urządzeń (tj. szyldy, klimatyzatory, anteny) na elewacjach budynków.
4. W budynkach po termomodernizacji, w okresie objętym gwarancją za wady, nie jest możliwy montaż żadnych urządzeń na elewacji, na balkonach/loggiach/ tarasach. Informację o okresie gwarancji udziela właściwa administracja.
5. **Nie jest możliwy montaż żadnych urządzeń na elewacji zabudowanej płytami cementowo-azbestowymi (acekolowymi).**
6. Zapisy powyższego „Regulaminu” stosuje się również w przypadku remontów prowadzonych w lokalach użytkowych własnościowych i posiadających odrębną własność.