

**OBOWIĄZUJĄCE PROCEDURY W WSM „RAKOWIEC” DLA LOKATORÓW
PRZEPROWADZAJĄCYCH REMONTY I MODERNIZACJĘ MIESZKAŃ W ZAKRESIE
WYMIENIONYCH BRANŻ**

AKTUALIZACJA 2024r.

1. Właściciel lokalu na minimum 2 tygodnie przed przystąpieniem do remontu winien zgłosić na piśmie jego zamiar z określeniem zakresu robót do wykonania w biurze obsługi Spółdzielni lub drogą elektroniczną na adres : biurozarzadu@wsmrakowiec.pl.
2. Spółdzielnia wyda warunki techniczne wykonania remontu.
3. Na stronie internetowej Spółdzielni www.wsmrakowiec.pl zamieszczony jest między innymi STATUT SPÓŁDZIELNI (dostępny dla jej Członków) , Regulamin Porządku Domowego, Regulamin Rozliczania Kosztów GZM (ogólnodostępne), obowiązująca procedura odnośnie remontów mieszkań oraz inne. Prosimy o zapoznanie się z nimi, bo zawierają istotne informacje dla Użytkowników / Właścicieli mieszkań.
4. Zapraszamy do śledzenia strony internetowej Spółdzielni gdzie zamieszczane są istotne informacje o planowanych remontach budynków lub w budynkach, terminy obowiązujących przeglądów technicznych itp.

WARUNKI TECHNICZNE

Materiały z demontażu (żłom budowlany/gruz) oraz inne odpady należy składować w uprzednio zamówionym przez Właściciela lokalu kontenerze. Właściciel zobowiązany jest do wywozu i utylizacji odpadów własnym staraniem i kosztem. **W celu uzgodnienia lokalizacji kontenera należy skontaktować się z Działem Eksploatacji Spółdzielni tel. 22 823-14-01**

Należy przestrzegać regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni i zachować czystość i porządek w częściach wspólnych.

Każde prace remontowe w lokalu niosą za sobą wytwarzaniem odpadów, które nie mogą być wyrzucane do ogólnodostępnych pojemników pod rygorem nałożenia kar przez służby miejskie.

INSTALACJA GAZOWA

Istniejąca instalacja gazowa w lokalu jest integralną częścią wyposażenia lokalu, jest własnością Spółdzielni za której stan odpowiada i nie ma zgody na jej likwidację, również w przypadku jeśli będzie nieczynna. **W przypadku jeśli instalacja gazowa jest zdemontowana (tylko wewnątrz lokalu) należy bezwzględnie złożyć na piśmie oświadczenie o jej odtworzeniu własnym staraniem i kosztem przed zbyciem lokalu. Oświadczenie należy złożyć w biurze obsługi mieszkańców.**

INSTALACJA WODNO – KANALIZACYJNA I CO

Wszelkie prace instalacyjne w zakresie instalacji ciepłej, zimnej wody i odpływów od urządzeń sanitarnych do pionu kanalizacyjnego należy prowadzić bez naruszania i ingerencji w piony wodne w zakresie od zaworów odcinających do urządzeń sanitarnych. Zabudowę ekranu w łazience należy wykonać w sposób zapewniający swobodny dostęp do instalacji sanitarnych na wypadek awarii (**ekran łatwo rozbieralny**). **Niedopuszczalna jest stała monolityczna jego zabudowa.** Drzwiczki rewizyjne z dostępem do wodomierzy należy wykonać w sposób umożliwiający wymianę wodomierzy i zaworów odcinających. Nie wyrażamy zgody na prowadzenie odpływów w bruzdach.

Wymianę zaworów odcinających w przypadku ich technicznej niesprawności należy zgłosić do **ZBR – Sanocka 13 tel. 22 822-38-95.**

Uchwała nr 29/2023 z dnia 16.05.2023r. Zarządu Spółdzielni w sprawie „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni” § 9, 10, 11 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 stanowi o obowiązkach Użytkownika / Właściciela lokalu.

Poza wodomierzami za instalacje wodne łącznie z urządzeniami sanitarnymi (umywalka, zlew, bateria wannowa, łazienkowa i kuchenna, zestaw WC, deska klozetowa, wężyki połączeniowe z zaworkami odcinającymi oraz odpływy ze zlewu kuchennego, łazienkowego i wannowego odpowiada za właściwą ich eksploatację i konserwację właściciel lokalu, który zobligowany jest naprawiać i wymieniać w miarę potrzeb wymienione wyżej urządzenia sanitarne wraz z osprzętem tj. instalacjami wodnymi, odpływami od urządzeń sanitarnych do pionów kanalizacyjnych własnym staraniem i kosztem jak również przeprowadzać okresowo przeglądy techniczne w tym zakresie.

UWAGA !

Ingerencja ekip budowlanych poza służbami technicznymi Spółdzielni w instalację CO oraz grzejników bez wiedzy i zgody Spółdzielni jest niedopuszczalna. To samo dotyczy pionów wodnych i kanalizacyjnych w lokalu. Ocenę stanu technicznego grzejników kwalifikujących się do ewentualnej wymiany może przeprowadzić tylko inspektor nadzoru robót sanitarnych Spółdzielni.

INSTALACJA ELEKTRYCZNA BEZ ZASILENIA LOKALU

Moc przyłączeniowa dla lokalu nie może przekroczyć **5 kW** w układzie 1-fazowym i nie ma możliwości jej zwiększenia. Istniejąca moc przyłączeniowa nie gwarantuje prawidłowego działania kuchni indukcyjnej, a jej zastosowanie może doprowadzić do powstania przeciążeń.

Obwody gniazd wtykowych wykonać przewodem YDYżo 3x2,5mm².

Obwody oświetleniowe wykonać przewodem YDYżo 3x1,5mm².

Poprowadzić osobne obwody do zasilenia pralki automatycznej, zmywarki, piekarnika elektrycznego, kuchni gazowej.

Zalecane zabezpieczenie przeciwporażeniowe gniazd i urządzeń z wykorzystaniem wyłącznika różnicowo – prądowego.

Zabezpieczenie zwarciovowe obwodów odbiorczych wykonać z wykorzystaniem wyłączników nadmiarowych o charakterystyce B i prądach dobranych do przewidywanych obciążeń.

Zamontowane urządzenia nie powinny przekroczyć mocy przydzielonej na lokal.

Powyższe prace winna wykonać osoba posiadająca uprawnienia kwalifikacyjne elektryczne w przedmiotowym zakresie.

Całość prac wykonuje właściciel mieszkania własnym staraniem i na własny koszt.

Po wykonaniu powyższych prac właściciel mieszkania przekazuje do **Działu Technicznego WSM „RAKOWIEC”** protokoły pomiarów elektrycznych wykonanej instalacji wraz ze schematem jedno – kreskowym.

WYMIANA OKIEN

Przed zakupem i montażem okien należy spełnić poniższe warunki :

W oknach powinny być zamontowane nawiewniki powietrza, które regulują poziom wilgotności powietrza w pomieszczeniu, co zapobiega powstawaniu w mieszkaniu wilgoci, pleśni i grzybów. Nowe okna powinny mieć współczynnik infiltracji powietrza $a = 0,5$ do $1,0$ a okna wyposażone w nawiewniki nie więcej niż $a = 0,3$ ($a = m^3 / (m \cdot h \cdot daPa^{2/3})$).

Glify (ościeża okien) należy obrobić zgodnie ze sztuką budowlaną zaprawą do stosowania na zewnątrz i pomalować farbą elewacyjną w istniejącym kolorze.

Przy montażu okien należy szczególnie uważać aby nie uszkodzić glifów i w sposób estetyczny uzupełnić ubytki przy futrynach. Wymiana parapetów wewnętrznych nie wymaga zgody Spółdzielni.

WYMIANA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH

Wymiana drzwi wejściowych może być przeprowadzona bez naruszania ściany nośnej i zachowaniem warunku otwierania się drzwi **do wewnątrz** lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i p.poż. Przy montażu futryny nie można uszkodzić nadproża. Nie można wycinać prętów zbrojenia w istniejącym otworze drzwiowym. Glify przy futrynie i ścianę należy ładnie obrobić i naciągnąć gipsem oraz pomalować na pod kolor lamperii i ściany korytarza. Wymiana drzwi wewnątrz lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni.

MONTAŻ KRAT

Zgłoszenie montażu krat do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Delegatura w Dzielnicy Ochota ul. Grójecka 17A.

Kraty nie mogą wystawać poza lico ściany ani nie mogą być mocowane do lica ściany.

Kraty muszą być tak zamontowane aby w razie konieczności w łatwy sposób można je było zdemontować.

Odległość między kratą a ościeżami musi być co najmniej 5 cm (również górne ościeże).

Kraty nie mogą być montowane do parapetu zewnętrznego.

Jedna krata musi być otwierana ze względów p.poż

Kraty powinny być wykonane w sposób utrudniający wspinanie się do pomieszczeń na wyższych kondygnacjach

Wykonania robót na własny koszt i ryzyko, oraz pod nadzorem i przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje do prowadzenia tych robót.

W przypadku konieczności wykonania prac remontowych właściciel lokalu na wezwanie WSM „Rakowiec” będzie zobowiązany do usunięcia krat własnym staraniem i kosztem.

Spełnienie w/w warunków jest warunkiem otrzymania zgody.

Dostarczenie w ciągu 14 dni do Działu Technicznego WSM „Rakowiec” potwierdzenia zgłoszenia w/w robót w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Delegatura w Dzielnicy Ochota.

KLIMATYZACJA

Zabrania się montażu klimatyzatora zewnętrznego lokali budynków mieszkalnych na terenie Spółdzielni „Rakowiec”, które w swojej części zewnętrznej składają się m.in. ze skraplacza, wentylatora i sprężarki w jednym module na elewacji budynku, płycie balkonowej, barierki balkonowej, dachu itp. Informujemy również, że budynki stanowią integralną część zabytkowego układu urbanistycznego osiedla „Rakowiec”, które jest wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków i są pod jego bezpośrednim nadzorem.

PRACE BUDOWLANE

WSM „Rakowiec” nie wyraża zgody na wyburzanie ścianek działowych, zmiany aranżacyjne (przenoszenie kuchni do pokoju, zmiana lokalizacji łazienki itp.) zmieniające funkcjonalność lokalu wymagające stosowania odpowiednich przepisów Ustawy Prawo Budowlane i Warunki Techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Odrębna własność do lokalu mieszkalnego jest jedynie tytułem prawnym posiadacza lokalu w budynku wielorodzinnym, natomiast konstrukcja, w tym i ścian działowych, instalacji są współwłasnością wszystkich, którzy posiadają odpowiednie tytuły do lokali mają prawo mieszkać i czuć się bezpiecznie. W przypadku nie dostosowania się, WSM „Rakowiec” skieruje sprawę do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 11, 02-366 Warszawa.

Odpowiedzialność za ewentualne skutki prawne niezachowania powyższych warunków w pełni ponosi Inwestor.

ZALANIA

W przypadkach zdarzeń losowych jakim są występujące zalania mieszkań należy każdorazowo powiadamiać o tym służby techniczne Spółdzielni w ciągu **7 dni** od stwierdzenia tego faktu, zgodnie z **Uchwałą nr 29/2023 z dnia 16.05.2023r.** Zarządu Spółdzielni ws Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni” § 11 pkt 1. Na tej podstawie wszczęte będą stosowne procedury umożliwiające likwidację szkód przez ubezpieczycieli.

OBOWIĄZKOWE PRZEGLĄDY INSTALACJI GAZOWYCH I PRZEWODÓW KOMINOWYCH

Obowiązkowe przeglądy szczelności instalacji gazowych i kanałów wentylacyjnych odbywają się cyklicznie co rok zazwyczaj w miesiącach luty / marzec.

Zapraszamy do śledzenia strony internetowej Spółdzielni (www.wsmrakowiec.pl), gdzie zamieszczone są ogłoszenia o terminach przeglądów i istotne informacje dla mieszkańców, jak również wywieszane są na klatkach schodowych. Udzielane są też informacje telefoniczne przez Biuro Obsługi Mieszkańców.

Osoby nie zamieszkujące, a będące Właścicielami mieszkań zobligowane są do pilnowania terminów przeglądów i pozyskania informacji o nich jak wskazano wyżej.

Informujemy, że :

Obowiązek wykonania przeglądów określa :

- *Ustawa z dnia 07.07.1994r Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414) – utrzymanie obiektów budowlanych.*

Obowiązek udostępnienia lokalu do przeglądu określają :

- *Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85 poz. 388, art. 13 ust. 2) – Prawa i obowiązki właścicieli lokali.*
- *Ustawa z dnia 02.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dod. Mieszk. (Dz.U. Nr 105, poz. 509, art. 15) – Ogólne zasady najmu.*

Odpowiedzialność karną za łamanie przepisów Prawa Budowlanego określa :

- *Ustawa z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414, art. 90-94, rozdz. 9 – Przepisy karne.*

Prosimy o zastosowanie się do powyższego wymogu pod rygorem powiadomienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o złamaniu przepisów Prawa Budowlanego.

PRACE TYPOWO REMONTOWE

Gładzie , malowanie, wymiana podłóg, sedesu, urządzeń sanitarnych, zamiana wanny na kabinę, wymiana glazury itp. nie wymaga zgody Spółdzielni.

Prace remontowo - budowlane przeprowadzane wewnątrz lokalu skutkują wytwarzaniem dużej ilości szkodliwych pyłów, które zanieczyszczają otoczenie w tym klatki schodowe i są uciążliwe dla współmieszkańców. W związku z powyższym i zaleceniem przedstawiciela służb ochrony środowiska obliuguje się mieszkańców przeprowadzających remonty do bezwzględnego stosowania odkurzaczy przemysłowych w trakcie wykonywania czynności budowlanych, które tworzą duże zapylenie. Zabrania się również użytkowania ciężkich maszyn budowlanych typu „kongoo” do przeprowadzania robót.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Kratki wentylacyjne w pomieszczeniu kuchni i łazienki należy utrzymywać w należytym stanie. Z uwagi na istniejącą wentylację grawitacyjną jest bezwzględny zakaz podłączania wentylatorów mechanicznych do kratki wentylacyjnej zarówno w łazience jak i kuchni oraz mechanicznych okapów kuchennych.

Służby techniczne Spółdzielni (inspektorzy branżowi) **nie prowadzą nadzoru** nad pracami remontowymi wykonywanymi przez lokatorów w ich własnych mieszkaniach, a jedynie w sprawach kluczowych dotyczących istotnych dla bezpieczeństwa wszystkich lokatorów zabezpieczenia w ciągłość dostawy wody, energii cieplnej, gazowej i elektrycznej oraz spraw ogólnobudowlanych. Nadzory służb technicznych Spółdzielni wykonywane są tylko nad pracami zleconymi Wykonawcom na zlecenie, lub zawartymi umowami w trybie przetargów z WSM „Rakowiec”.

Członek Zarządu
WSM „Rakowiec”
mgr inż. 

Prezes Zarządu
WSM „Rakowiec”

inż. Henryka Chmielewska-Pieczelink