

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

**2021**

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](mailto:biurozarzadu@wsmrakowiec.pl).
2. Spółdzielnia wyda warunki techniczno – eksploatacyjne wykonania remontu.
3. Na stronie internetowej Spółdzielni [www.wsmrakowiec.pl](http://www.wsmrakowiec.pl) zamieszczony jest między innymi STATUT SPÓŁDZIELNI (dostępny dla jej Członków) , Regulamin Porządku Domowego, Regulamin Rozliczania Kosztów GZM (ogólnodostępne) 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 (złom budowlany/gruz) oraz inne odpady należy składować w uprzednio zamówionym przez Właściciela lokalu kontenerze lub torby „big-bag”. 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.

**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 brudkach.

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

Uchwała nr 12/2009 z dnia 07.04.2009r. Zarządu Spółdzielni w sprawie „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni” § 9 pkt. 3 a, f, g, j stanowi o obowiązkach Użytkownika / Właściciela lokalu.

*Uchwała*

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.

**Przypominamy, że 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

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 3x2,5mm<sup>2</sup>.

Obwody oświetleniowe wykonać przewodem YDYżo 3x1,5mm<sup>2</sup>.

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 prześle 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. Dobór koloru okien do własnego uznania.

Przy montażu okien należy szczególnie uważać aby nie uszkodzić gliców 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

WSM „Rakowiec” **nie wyraża zgody** na instalację klimatyzatora zewnętrznego w lokalach budynków mieszkalnych na terenie Spółdzielni „Rakowiec”, które w swojej części zewnętrznej składają się m.in. ze skraplacza, wentylatora i sprężarki w jednym module, tym samym w ingerencję w elewację budynku, dachu czy konstrukcję balkonu. 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 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 obowiązuje 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 kratek wentylacyjnych zarówno w łazience jak i kuchni oraz mechanicznych okapów kuchennych. **Obowiązkowe przeglądy szczelności instalacji gazowych i kanałów wentylacyjnych odbywają się cyklicznie co rok zazwyczaj w miesiącach luty – marzec.** Zapraszamy do śledzenie strony internetowej Spółdzielni ([www.wsmrakowiec.pl](http://www.wsmrakowiec.pl)), gdzie zamieszczane są ogłoszenia o terminach przeglądów i istotne informacje dla mieszkańców, jak również wywieszane są na klatkach schodowych..

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 - Główny Księgowy  
WSM „RAKOWIEC”  
mgr Mirosław...

Prezes Zarządu  
WSM „RAKOWIEC”

mgr Henryka Chmielewska-Pleczelik