

WYTYCZNE DO PRAC REMONTOWYCH W GOSTYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

przyjęte przez Zarząd
Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w dniu 31.03.2022 r.

Wszystkie niżej wymienione prace przeprowadzić należy po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

1. Zabudowa balkonu roletami zewnętrznymi:

- kolorystyka powinna nawiązywać do rolet zamontowanych na budynku (biały, odcienie jasnego brązu, beżu),
- pojemnik na roletę nie może wystawać poza lico balkonu,
- ingerencja mechaniczna w posadzkę balkonu jest zabroniona,
- zabudowa balkonu nie może w żaden sposób ograniczać funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniu, w przypadku wystąpienia w przyszłości kłopotów z wentylacją w mieszkaniu tzn. wystąpienia zawilgoceń, pleśni lub grzybów Gostyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie bierze żadnej odpowiedzialności za zaistniałą sytuację,
- za ewentualne szkody wynikające z tytułu budowy i eksploatacji zabudowy balkonu odpowiada wyłącznie jej właściciel,
- w przypadku ściany balkonu współdzielonej z sąsiadem – niezbędna jest zgoda sąsiada na zabudowę części wspólnej oknem,
- brak zgody na zabudowę balkonu po remoncie w czasie trwania okresu gwarancyjnego.

2. Dobudowa balkonu:

- balkon należy wykonać w równej linii z balkonami znajdującymi się powyżej,
- złożenie oświadczenia dotyczącego pełnego pokrycia przez właściciela kosztów robót (koszty przygotowania prac - dokumentacja, pozwolenie na budowę itp., wykonanie robót budowlanych, inne koszty związane z realizacją zadania),
- przedstawienie Głównemu Księgowemu Spółdzielni całości poniesionych kosztów związanych z budową balkonu w związku z koniecznością dokonania korekt księgowych dla budynku, w rozbiciu na trzy składowe – koszty sporządzenia dokumentacji technicznej, koszty zakupu materiałów na wykonanie balkonu, koszty robocizny na wykonanie konstrukcji i wykończenia balkonu,
- wymieniając okna należy zachować istniejący podział tj. taki jak w mieszkaniach na wyższych kondygnacjach zarówno co do wymiarów jak i podziału skrzydeł okiennych, z zachowaniem jednego wyjścia na balkon, okna powinny być w **kolorze białym** oraz posiadać nawiewniki powietrza,
- zachowanie wzornictwa, technologii, kolorystyki tj. balkonów wyżej, co do rodzaju posadzki i balustrady,
- podpory o przekroju kwadratowym, szt.2,
- zgłoszenie zakończenia robót w celu dokonania odbioru i sprawdzenia zgodności z wydanymi warunkami,
- za ewentualne szkody powstałe z tytułu dobudowy balkonu odpowiada wyłącznie jego właściciel.

3. Montaż klimatyzatora:

- urządzenie klimatyzacyjne montować może wyłącznie osoba posiadająca wymagane kwalifikacje,
- agregat urządzenia klimatyzacyjnego zainstalować należy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej na balkonie, poniżej górnej krawędzi balustrady, na wolnostojącym wsporniku podłogowym, przytwierdzić do ściany pod oknem (tylko gdy blok nie jest docieplony) lub do ściany bocznej balkonu po jej wewnętrznej stronie, w części osłoniętej ekranem (gdy balkon taki posiada) i jak najdalej od sąsiada (w przypadku przyległych balkonów),
- ingerencja mechaniczna w posadzkę/poziomą płytę balkonową oraz docieploną elewację budynku jest zabroniona,

- komplet przewodów z rurkami najkrótszą drogą wprowadzić należy do lokalu, w mieszkaniu urządzenie i przewody rozmieścić wg potrzeb; otwór w ścianie zewnętrznej zabezpieczyć przed wnikaniem wód opadowych, obrobić i pomalować,
- skropliny z agregatu odprowadzić w sposób wykluczający możliwość ich ściekania po elewacji budynku, zabrania się odprowadzania skroplin do rur spustowych,
- pracujący agregat nie może być uciążliwy dla otoczenia (hałas, szumy, wibracje itp.),
- za ewentualne szkody powstałe z tytułu zamontowania i użytkowania klimatyzatora odpowiada wyłącznie jego właściciel.
- używanie klimatyzacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku zapewnienia napływu odpowiedniej ilości powietrza z zewnątrz, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej i bezpiecznego użytkowania urządzeń gazowych znajdujących się w mieszkaniu,
- w przypadku wystąpienia problemów związanych z zamontowaniem i użytkowaniem klimatyzatora wydana zgoda może zostać cofnięta, a właściciel zobowiązany do jego usunięcia.

4. Wymiana okien:

- nowe okna wykonać należy w **kolorze białym** z zachowaniem pierwotnego podziału skrzydeł (kwater). Wielkość, kształt, a nawet kolor okien są określone w projekcie budowlanym chronionym prawem autorskim i powinny być bezwzględnie zachowane,
- nie wolno zmniejszać wielkości okien w świetle ścian,
- dodatkowo okna powinny zostać wyposażone w system nawiewny gwarantujący napływ odpowiedniej ilości powietrza z zewnątrz, niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej w lokalu mieszkalnym (tzw. nawiewniki powietrza),
- wszystkie prace wykonać należy w oparciu o obowiązujące zasady wiedzy technicznej, w godzinach przewidzianych w regulaminie oraz w oparciu o własne środki finansowe,
- zdemontowanych okien nie należy składować obok śmietnika - należy je wywieźć we własnym zakresie do najbliższego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

5. Montaż rolet okiennych zewnętrznych:

- rolety osadzić należy w taki sposób, by żadne ich elementy konstrukcyjne nie wystawały poza lico ściany pionowej,
- kolor rolet nawiązywać powinien do kolorystyki rolet zastosowanych już na budynku tj.: biały, odcienie beżu, jasnego brązu,
- za ewentualne szkody wynikające z tytułu zainstalowania i eksploatacji rolet odpowiada wyłącznie właściciel lokalu.

6. Wymiana drzwi wewnętrznych:

- drzwi łazienkowe muszą posiadać otwory bądź podcięcie wentylacyjne o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu odpowiedniej ilości powietrza w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniu,
- dla poprawy cyrkulacji powietrza należy stosować rozwiązania wentylacyjne (szczeliny wentylacyjne) w każdych drzwiach wewnętrznych, niezależnie od funkcji pomieszczenia; przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić co najmniej 80 cm²,
- zdemontowanych drzwi nie należy składować obok śmietnika - należy je wywieźć we własnym zakresie do najbliższego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

7. Wymiana drzwi wejściowych (zewnętrznych):

- należy zachować dotychczasową szerokość i wysokość otworu drzwiowego w „świetle”,
- drzwi muszą otwierać się do wnętrza lokalu,

- po wymianie należy odnowić malaturę klatki schodowej w obrębie prowadzonych robót,
- zdemontowanych drzwi nie należy składować obok śmietnika - należy je wywieźć we własnym zakresie do najbliższego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

8. Montaż anten TV satelitarnej i naziemnej:

- antenę satelitarną/tv naziemnej należy przymocować za pomocą odpowiedniej długości dedykowanego ramienia do balustrady balkonu bądź jednej ze ścian bocznych w obrębie wnęki balkonowej; zabrania się montować antenę do ścian budynku, po zewnętrznej stronie ścian bocznych balkonów bądź do ich obrzeża (czoła) oraz do ekranów balkonowych (płyt elewacyjnych),
- dopuszcza się montaż anteny za pomocą odpowiedniej długości dedykowanego ramienia do ościeża okiennego,
- przewód antenowy do mieszkania wprowadzić otworem wykonanym w ościeżnicy, ramie okiennej lub za pomocą płaskiej złączki w strefie rama/skrzydło okienne,
- przewód antenowy w lokalu mieszkalnym rozprowadzić wg potrzeb,
- za ewentualne szkody wynikające z tytułu budowy i eksploatacji indywidualnej instalacji antenowej odpowiada wyłącznie jej właściciel.

9. Docieplenie ścian od wewnątrz mieszkania:

- ocieplając ściany wewnętrzne od strony mieszkania należy pamiętać, że prace należy wykonać zgodnie z obowiązującymi zasadami wiedzy technicznej oraz z materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie mieszkaniowym,
- informujemy, że ocieplenie ścian od wewnątrz doprowadzi do zmiany ich właściwości izolacyjnych, co w określonych warunkach może sprzyjać rozwojowi grzybów pleśniowych w tej strefie. W takim przypadku, odpowiedzialność za w/w nieprawidłowości obciążają wyłącznie właściciela lokalu; w przypadku wystąpienia awarii (przeciek wody, zalanie itp.) użytkownik lokalu zobowiązany będzie do demontażu ocieplenia (jeżeli okaże się to konieczne) i jego odnowienia na własny koszt; Gostyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa może ponosić odpowiedzialność jedynie za ściany z tzw. stanu w jakim budynek przekazano do użytkowania,
- za ewentualne szkody wynikające z tytułu ocieplenia ścian wewnętrznych odpowiada wyłącznie właściciel mieszkania, a w przypadku jego zbycia winien on o tych warunkach powiadomić nabywcę.

10. Remont kuchni/wc/łazienki:

- planując położenie płytek ściennych oraz wszelkiej zabudowy kuchennej czy łazienkowej należy pamiętać, że w obrębie urządzeń, armatury odcinającej lub regulacyjnej oraz instalacji w części wspólnej (piony) nie należy wykonywać żadnej zabudowy stałej, aby zapewnić swobodny dostęp umożliwiający ich wymianę i odczyt,
- nie wolno zabudowywać otworów wentylacyjnych w mieszkaniu ani zmniejszać ich wymiarów,
- podłączanie do przewodów wentylacyjnych okapów kuchennych z mechanicznym wyciągiem jest zabronione,
- zabrania się także montażu jakiegokolwiek wentylacji mechanicznej wywiewnej (kratek z wentylatorem itp.) na kominach służących wentylacji grawitacyjnej, tego typu rozwiązania zaburzają funkcjonowanie wentylacji grawitacyjnej i są niedozwolone w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym z ww. rodzajem wentylacji.

11. Zmiany układu ścian działowych w mieszkaniu:

- wszelkie zmiany układu ścian działowych w lokalu mieszkalnym tj. wyburzenia, dobudowy itp. rozpatrywane są indywidualnie.

12. Montaż sufitów podwieszanych:

- zabudowa otworów wentylacyjnych sufitem podwieszanym jest zabroniona,
- w przypadku wystąpienia awarii (przeciek wody, zalanie itp.) użytkownik lokalu zobowiązany będzie do demontażu sufitu podwieszanego (jeżeli będzie konieczny) oraz jego odnowienia na własny koszt.

13. Aranżacja balkonu:

- wszelkie prace związane z odnowieniem wnętrza balkonowej, balustrady, montażem osłon bocznych, zadaszeń itp. rozpatrywane indywidualnie.

14. Budowa przyłącza abonenckiego:

- koszty związane z budową/likwidacją przyłącza (przewód w części wspólnej klatki schodowej zabudowany listwą/rurką osłonową PCV) w całości pokrywa abonent;
- w przypadku, gdy możliwe jest wykorzystanie przewiertów/przewodów po nieczynnych już instalacjach kablowych należy je bezwzględnie wykorzystać do budowy nowej;
- rozprowadzenie przewodu na klatce schodowej wykonać przy posadzce najkrótszą trasą do mieszkania,
- o zakończeniu prac związanych z budową przyłącza Spółdzielnię powiadamia abonent;
- prace związane z budową/likwidacją przyłącza należy wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
- uszkodzone miejsca po wykonanym/zlikwidowanym przyłączy należy wyremontować we własnym zakresie,
- o likwidacji przyłącza abonenckiego i przywróceniu uszkodzonych miejsc do stanu pierwotnego administrację Spółdzielni powiadamia abonent.

15. Instalacja gazowa:

- instalacja gazowa od gazomierza do urządzeń gazowych w mieszkaniu należy do właściciela mieszkania;
- wymiana instalacji gazowej może być wykonana z następujących materiałów: z rur miedzianych lutowanych na lut twarde, z rur miedzianych zaciskanych, z rur stalowych czarnych bez szwa spawanych,
- utrzymanie urządzeń gazowych i serwisowanie (kuchenka gazowa i gazowy podgrzewacz wody) należy do obowiązków właściciela,
- instalacji gazowej nie należy zabudowywać,
- po wymianie instalacji gazowej lub urządzenia właściciel zobowiązany jest do wykonania próby szczelności instalacji gazowej przez osobę uprawnioną - sprawdzający wystawia protokół z wykonania próby szczelności, który należy dostarczyć do Spółdzielni,
- wymianę instalacji i urządzeń musi wykonać osoba uprawniona,
- właściciel gazowego podgrzewacza wody zobowiązany jest do corocznego serwisowania urządzenia zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową zgodnie z przepisami,
- w przypadku wymiany gazowego podgrzewacza wody na elektryczny należy pamiętać, że likwidację mogą przeprowadzić osoby posiadające wymagane prawem uprawnienia, wlot do komina spalinowego należy szczelnie zamurować, a drożność komina musi zostać sprawdzona i potwierdzona pisemnie przez kominiarza (odpłatna usługa kominiarska).

16. Instalacja elektryczna:

- właściciel jest zobowiązany od utrzymania instalacji elektrycznej w dobrym stanie technicznym,
- przy wymianie instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu należy pamiętać, aby nowa instalacja miała zachowany istniejący rozdział na wyodrębnione obwody elektryczne dla oświetlenia i gniazd wtyczkowych, przy wymianie rozdzielnic możliwy jest rozdział na więcej obwodów elektrycznych,

- praca na instalacji elektrycznej prowadzone są na koszt właściciela, a wykonane muszą być przez osobę do tego uprawnioną,
- przy montażu nowej instalacji należy zamontować wyłącznik różnicowo-prądowy,
- instalację należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- po wykonaniu nowej instalacji należy wykonać pomiary rezystencji instalacji i przewodów ochronnych (uziemienia) przez osobę do tego uprawnioną, po wykonaniu pomiarów osoba ta sporządza protokół z pomiarów instalacji, a sporządzony protokół należy przedłożyć do wglądu w Spółdzielni,
- w przypadku zwiększonego zapotrzebowania na moc należy wystąpić do zakładu energetycznego o jej zwiększenie.

17. Instalacja wod.-kan.:

- instalacja wodna od wodomierza do urządzeń należy do właściciela mieszkania,
- wymianę instalacji wodno-kanalizacyjną w mieszkaniu należy wykonać zgodnie z obowiązującymi zasadami wiedzy technicznej oraz z materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie mieszkaniowym,
- zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w ściany konstrukcyjne, płyty stropowe, przewody wentylacyjne i spalinowe,
- należy pamiętać aby zapewnić łatwy dostęp do urządzeń odcinających (zawory),
- w miejscach montażu pionów i wodomierza nie należy wykonywać żadnej stałej zabudowy, aby zapewnić swobodny dostęp umożliwiający ich wymianę i odczyt,
- miejsce dostępu do wodomierza powinno mieć takie wymiary aby można było swobodnie wymienić wodomierz,
- **zabrania się montażu w łazienkach odwodnienia liniowego bezpośrednio w posadzce,**
- planując montaż prysznica należy pamiętać, że za ewentualne szkody wynikające z tytułu montażu i eksploatacji prysznica odpowiada wyłącznie jego właściciel,
- zmiana lokalizacji wodomierza możliwa jest po ustaleniu szczegółów prac z Działem Ciepłownictwa i Remontów (tel. wewn. 32).

18. Likwidacja grzejnika C.O. w kuchni:

- należy uzgodnić ze Spółdzielnią (Dział Ciepłownictwa i Remontów, tel. wewn. 32) termin usunięcia grzejnika jak i termin demontażu podzielnika,
- tytułem demontażu grzejnika użytkownik lokalu zostanie obciążony fakturą za wykonaną usługę (zgodnie z aktualnym cennikiem),
- zmiana zostanie uwzględniona w rozliczeniu kosztów ogrzewania,
- ingerencja w piony instalacji grzewczej jest zabroniona,
- demontując grzejnik c.o. w kuchni właściciel mieszkania przyjmuje na siebie odpowiedzialność z tytułu ewentualnego wystąpienia niedogrzenia mieszkania i mogących się pojawić nieprawidłowości (zaburzenie funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej, zwiększenie wilgotności powietrza w mieszkaniu i prawdopodobieństwa rozwoju m.in. pleśni i grzybów), w przypadku sprzedaży mieszkania właściciel jest zobowiązany poinformować o przejęciu takiej odpowiedzialności przyszłego nabywcę lokalu,
- ponowny montaż nowego grzejnika c.o. będzie możliwy po złożeniu stosownego wniosku a koszt montażu obciążać będzie w całości wnioskodawcę - użytkownika mieszkania.

19. Wymiana grzejników C.O.:

- należy uzgodnić ze Spółdzielnią (Dział Ciepłownictwa i Remontów, tel. wewn. 32) parametry techniczne nowo montowanych grzejników, termin przełożenia podzielników oraz wskazać wstępnie planowanego wykonawcę usługi (Gostyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa czy firma zewnętrzna),
- wymiana możliwa przy udziale i nadzorze pracownika Spółdzielni (w zakresie terminu, jak i sposobu wykonania),
- wymieniając grzejniki w pokojach i kuchni należy zwrócić uwagę aby parametry nowych grzejników odpowiadały wymienianym grzejnikom,
- wymieniając grzejnik w łazience zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w piony c.o.,
- jakakolwiek ingerencja w piony centralnego ogrzewania jest zabroniona (wycinanie i wstawianie nowych odcinków łączonych na śrubunki w celu wykonania nowych podejść do grzejnika),
- zabrania się również zabudowy pionów c.o. we wszystkich pomieszczeniach,
- zabrania się stosowania innych materiałów do wykonania instalacji c.o. niż czarna rura stalowa,
- **zabrania się montażu ogrzewania podłogowego,**
- wymiana grzejników w sezonie grzewczym możliwa tylko przy sprzyjających warunkach atmosferycznych,
- koszt demontażu i ponownego montażu podzielnika obciąża lokatora i zostanie uwzględniony przy rozliczeniu ciepła,
- użytkownik lokalu zostanie obciążony odrębną fakturą za przygotowanie instalacji do wymiany grzejnika wraz ze spuszczeniem wody oraz końcowy odbiór robót przez Spółdzielnię z próbą szczelności instalacji (zgodnie z aktualnym cennikiem),
- po zakończeniu robót użytkownik lokalu zobowiązany jest dostarczyć do Spółdzielni kopię dokumentów producenta grzejników zawierających informację o parametrach technicznych nowo zamontowanych grzejników, które są niezbędne do ustalenia wartości współczynnika oceny, korygującego wskazania podzielnika zależnie od mocy, wydajności cieplnej i konstrukcji grzejników,
- inne przypadki, tj. demontaż grzejników na czas remontu, przesunięcia grzejników, likwidacje grzejników w pomieszczeniach innych niż kuchnia itp. są rozpatrywane indywidualnie.

20. Wymiana bramy garażowej:

- należy zachować dotychczasową szerokość i wysokość otworu drzwiowego w „światle”,
- materiały zastosowane do wykonania bramy garażowej powinny być dopuszczone do stosowania w budownictwie. Jeżeli montaż skrzydeł/skrzydła bramy będzie wymagał wymiany okuć bądź zmiany ich lokalizacji powstałe ubytki w ościeżu należy uzupełnić i odnowić malaturę w obrębie prowadzonych robót,
- kolor, rozmiar bramy i struktura (np. blacha frontowa o strukturze trapezowej do zabudowy wyłącznie w układzie pionowym) muszą nawiązywać do pozostałych bram w zespole garażowym,
- po zamontowaniu bramy należy odtworzyć numer garażu na jej froncie.

21. Wymiana pojedynczych pionów:

- w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu pionów wod.-kan., dalsze ich użytkowanie może spowodować awarię, zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia, właściciel mieszkania powinien niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię,

- wszelkie roboty budowlane związane z ewentualną wymianą pojedynczych pionów wod.-kan. poza przyjętym planem finansowo-gospodarczym na dany rok będą rozpatrywane będą indywidualnie według zgłoszonych wniosków uwzględniając możliwości finansowe Spółdzielni i terminy wykonania robót budowlanych przez wykonawcę,
- z uwagi na charakter przebiegu instalacji wody zimnej i ciepłej oraz kanalizacji, wymiana pionu wod.-kan. odbywa się równocześnie we wszystkich mieszkaniach danego pionu,
- w przypadku wymiany pionów instalacji wod.-kan., wykonawca dokonuje koniecznych wykuców otworów, względnie demontażu szachtu lub zabudowy instalacji i rur. Spółdzielnia nie ponosi jednak odpowiedzialności za uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli, parkietów itp.) w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego wykonania naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciach poprzez ich zamurowanie i otynkowanie. Koszt przywrócenia do stanu poprzedniego w pozostałym zakresie obciąża użytkownika lokalu.

22. Zagospodarowanie odpadów poremontowych:

- budowlane odpady poremontowe nie mogą trafić do pojemników przeznaczonych na odpady komunalne, a zdemontowanych drzwi i okien nie należy składować obok śmietnika,
- tego typu odpady (w tym zdemontowane drzwi i okna) wywieźć należy we własnym zakresie do najbliższego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK),
- można do tego celu wykorzystać kontener na odpady poremontowe, który należy zamówić we własnym zakresie i ustawić go w obrębie budynku, w sposób nieutrudniający korzystanie z ciągów pieszo-jezdných.