Vademecum Spółdzielcy

Zasady wykonywania remontów lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

Przedmiot zmian (remontu)	Wymagania Spółdzielni	Podstawa prawna
1. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne wewnątrz mieszkania		
a) połączenie kuchni z pokojem przyległym lub/i przedpokojem)	Pokój po połączeniu z kuchnią pełnić będzie funkcję pokoju dziennego. Nie może służyć jako pomieszczenie sypialne. Warunki związane - patrz p. 1f.	§ 93. 3. [2]
b) podzielenie jednego z pokoi na dwa pokoje mniejsze	Udzielana jest zgoda pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pokoju wynoszącej 2,2m oraz zapewnienia w nim naturalnego oświetlenia. W mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien posiadać powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 16,0m2. Warunki związane - patrz p. 1e.	§94 ust. 1.1. [2] §94 ust. 2 [2]
c) połączenie dwóch pokoi w jeden większy	Zgody są udzielane bez specjalnych warunków. Zmianę ilości pomieszczeń mieszkalnych należy zgłosić w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym SM. Warunki związane - patrz p.. 1f.	
d) zmiana lokalizacji WC (oczka ustępowego)	Udzielana jest zgoda pod warunkiem, że zmieniona lokalizacja oczka ustępowego nie spowoduje zwiększenia uciążliwości dla innych lokatorów w pionie, związanej z hałasem emitowanym podczas eksploatacji WC. Wnioski o przeniesienie WC do strefy nocnej mieszkania opiniowane są negatywnie. Warunkiem jest także zapewnienie wymaganych przepisami warunków wentylacji: dla wydzielonego WC powinna wynosić min 30m3/h, łazienki 50m3/h	p. 2.1.2. [3]
e) montaż dodatkowych ścianek działowych	Udzielana jest zgoda pod warunkiem wykonania w technologii lekkich ścianek działowych, obudowie płytami g-k i wypełnieniem wełną mineralną. Za ewentualne szkody, powstałe na skutek przeprowadzania prac, wyrządzone osobom trzecim - sąsiadom (np. na skutek dociążenia stropów), wnioskujący przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność. Spółdzielnia wymaga naprawienia wyrządzonych szkód lub pokrycia kosztów ich likwidacji. Kształt i wymiary przestrzeni komunikacji wewnętrznej w mieszkaniu powinien umożliwiać przeniesienie chorego na noszach oraz wykonywanie manewru wózkiem inwalidzkim. Korytarze w mieszkaniu nie powinny mieć szerokości mniejszej niż 1,20m z dopuszczeniem miejscowego zwężenia do 0,90m (na długości nie mniejszej niż 1,5m).	§95 ust.1. i 2 [2]
f) demontaż ścianek działowych	Udzielana jest zgoda pod warunkiem, że za ewentualne szkody, powstałe na skutek przeprowadzania prac, wyrządzone osobom trzecim - sąsiadom (np. na skutek odciążenia stropów), wnioskujący przyjmie na siebie pełną odpowiedzialność. Spółdzielnia wymaga naprawienia wyrządzonych szkód lub pokrycia kosztów ich likwidacji. Wywóz gruzu należy uzgodnić z Administracją Osiedla. Koszt wywozu gruzu pokrywa lokator.	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
g) zabudowa balkonów	Zgody na montaż indywidualnych zabudów nie są udzielane, ponieważ indywidualne zabudowy balkonów kolidują z ogólną formą architektoniczną budynku. Zgoda może zostać udzielona po wyrażeniu zgody wyodrębnionej nieruchomości, tj. forma architektoniczna zabudowy balkonów będzie obowiązywała cały budynek. Inna sytuację stanowi zalecane przez Spółdzielnię, aby decyzje o jednolitej formie zadaszenia stosowanego na danym budynku podejmowano w formie głosowania na zebraniach nieruchomości .	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
h) zamiana położenia kuchni i pokoju	Sprawy są rozpatrywane indywidualnie głównie w aspekcie zapewnienia właściwych warunków wentylacji.	

Przedmiot zmian (remontu)	Wymagania Spółdzielni	Podstawa prawna
2. Remonty (wymiany elementów budowlanych)		
a) wymiana okien i drzwi balkonowych	Udzielana jest zgoda pod warunkiem zapewnienia zachowania istniejącego podziału stolarki i funkcji otwierania oraz koloru profili stolarki. Parapet zewnętrzny powinien być zamontowany pod ramą okienną. Okna powinny zapewniać nawiew świeżego powietrza do mieszkania. Powinny posiadać funkcją rozszczelnienia (pośrednia pozycja klamki) oraz charakteryzować się współczynnikiem infiltracji nie mniejszym niż 0,3m3/m2*h*daPa2/3). Zaleca się wyposażanie okien w nawiewniki sterowane ręcznie lub automatycznie. W mieszkaniach wyposażonych w piece jedno i dwufunkcyjne powinny być to nawiewniki sterowane ciśnieniowo, w pozostałych przypadkach - właściwym rozwiązaniem jest stosowanie nawiewników higrosterowalnych. Dobór odpowiedniej ilości nawiewników na mieszkanie dobiera się w oparciu o indywidualne obliczenia.	§ 149. 1 [2], § 155. 1-4 [2], p. 2.3.2 załącznika nr 2 [2]
b) wymiana drzwi wejściowych do mieszkania	Udzielana jest zgoda pod warunkiem wymiany drzwi (i ościeżnic) bez powiększania otworu drzwiowego (ściany nośne) oraz przy zachowaniu kierunku otwierania się skrzydeł. W drzwiach zlokalizowanych w ścianach działowych dopuszcza się powiększanie otworów drzwiowych (np. w celu likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych).	§14 i §15, pkt.1 [2] § 242. 4 [2]
c) montaż paneli podłogowych i terakoty	Należy zwrócić uwagę na montaż warstwy wygłuszającej - np. w postaci pianki oraz zachowanie wymaganych przez producenta paneli dylatacji obwodowych. Płytki terakotowe powinny być klejone na właściwe, nie spękane podłoża betonowe o odpowiedniej wytrzymałości.	§14 i §15, pkt.1 [2] § 242. 4 [2]
d) wymiana ekranów balkonowych	Udzielana jest zgoda pod warunkiem zastosowania właściwych - bezpiecznych materiałów budowlanych na wypełnienia ekranów - szkła hartowanego zbrojonego, paneli poliwęganowych o gr. min 10mm) przy zachowaniu kolorystyki tych elementów zgodnych z ogólną kolorystyką budynku.	§14 i §15, pkt.1 [2] § 242. 4 [2]
e) montaż sufitów podwieszonych	Udzielana jest zgoda pod warunkiem zapewnienia minimalnej wysokości pomieszczeń w świetle wynoszącą 2,50m.	§ 72. 1 [2]
3. Montaż urządzeń dodatkowych		
a) montaż anten (wszelkiego typu) na dachu budynku	Nie udziela się zgody na wnioski indywidualne.	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
b) montaż anten (wszelkiego typu) na elewacji (balkonie)	Udzielana jest zgoda na montaż anteny wyłącznie do ścian we wnęce logii oraz zewnętrznych ościeży okiennych a także do balustrady balkonu (logii).	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
c) montaż klimatyzacji (jednostki zewnętrznej)	Zgody są udzielane pod warunkiem zachowania wymagań dotyczących montażu i norm hałasu określonych we właściwych przepisach. Skropliny nie mogą powodować zawilgocenia elewacji budynku.	Załącznik do [4]
d) montaż okapu kuchennego	Dopuszcza się do stosowania tylko okapów z pochłaniaczami węglowymi, które nie są połączone przewodem wentylacyjnym z kratką wentylacyjną.	§ 150. 9 [2]
e) montaż markizy (zadaszenia) balkonu	Udzielana jest zgoda pod warunkiem , że zadaszenie nie powoduje zmiany warunków eksploatacji elewacji budynku. Zaleca się, aby decyzje o jednolitej formie zadaszenia stosowanego na danym budynku podejmowano w formie głosowania na zebraniach nieruchomości .	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
f) montaż rolet zewnętrznych	Udzielana jest zgoda pod warunkiem zachowania kolorystyki rolet zgodnych z ogólną kolorystyką budynku. Zaleca się, aby rolety montowane były bezpośrednio do stolarki okiennej, a nie do elewacji budynku (zwłaszcza budynku ocieplonego).	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni

Przedmiot zmian (remontu)	Wymagania Spółdzielni	Podstawa prawna
4. Instalacja wodno-kanalizacyjna		
a) wymiana wanny na kabinę prysznicową	Udzielana jest zgoda pod warunkiem wykonania izolacji wodoszczelnej pod płytkami na ścianach i posadzce w strefie kabiny	
b) wymiana armatury sanitarnej (baterii, ceramiki)	Udzielana jest zgoda pod warunkiem zastosowania armatury posiadającej odpowiednie dopuszczenia do stosowania w budownictwie.	
c) zmiana miejsca montażu wodomierzy lokalowych,	Za zgodą administracji osiedla	
d) wymiana rurociągów instalacji wody zimnej i ciepłej oraz kanalizacyjnej w lokalu	Zgody wydaje się na warunkach indywidualnych	Uregulowania wewn. Spółdzielni
6. Instalacja c.o.		
a) wymiana grzejników na inne typy	Zgody nie są wydawane. Dopuszczalne są systemowe wymiany grzejników całych klatek schod. z wykonaniem koniecznych zmian w węzłach.	Uregulowania wewn. Spółdzielni
b) łączenie członów grzejnych	Udzielane są zgody w przypadkach połączeń funkcjonalnych pomieszczeń (np. kuchni i pokoju przyległego) jeżeli grzejniki zasilane są z tego samego pionu, pod warunkiem, przyłączania zdemontowanych członów grzejnych do grzejnika w przyległym (połączonym) pomieszczeniu. W przypadku opomiarowania grzejników, zmiany należy zgłosić w Inwestor Sp. z o.o. przy ul. Stawnej 7F (tel. 834 00 89). Spuszczenie i ponowne napełnienie wody w pionie jest usługą płatną. Termin remontu należy uzgodnić z Administracją Osiedla. Zaleca się, aby wymianę grzejników planować poza sezonem grzewczym.	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
c) wymiana grzejnika w łazience	Udzielana jest zgoda pod warunkiem wymiany na grzejnik łazienkowego (np. rurkowy) o mocy nie większej niż 500W (90/70oC). Spuszczenie i ponowne napełnienie wody w pionie jest usługą płatną. Termin remontu należy uzgodnić z Administracją Osiedla Zaleca się, aby wymianę grzejników poza sezonem grzewczym.	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
d) demontaż grzejnika w pomieszczeniu (np. kuchni)	Zgody nie są udzielane, ponieważ Spółdzielnia jako administrator instalacji c.o. jest zobowiązana do zapewnienia w każdym pomieszczeniu mieszkania minimalnych temperatur wymaganych właściwymi przepisami budowlanymi.	§ 134. 1 [2]
e) zmiany w opomiarowaniu grzejników, wymiana uszkodzonych podzielników itp., głowic termostatycznych	Wszelkie tego typu sprawy należy zgłaszać bezpośrednio do f-my Inwestor Sp. z o.o. przy ul. Stawnej 7F (tel. 834 00 89). Uszkodzenia głowic termostatycznych należy zgłaszać do Administracji Osiedla. Wymiana jest odpłatna. Nowe głowice posiadają nastawy minimalne, zapewniające min. temp. wewnętrzną wynoszącą 16°C.	§ 134. 6 [6]
7. Instalacje elektryczne		
a) wymiana kuchenki gazowej na elektryczną	Udzielana jest zgoda, należy wystąpić do dostawcy energii elektrycznej o zmianę warunków zasilania lokalu i zwiększenie mocy do min. 7,5 kW. Koszty wynikłe z przebudowy instalacji i zwiększonej mocy ponosi właściciel mieszkania	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni
c) wymiana części lub całości inst.	Zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi	§ 183. 1.3 [2]
8. Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna w lokalach		
a) wszelkie zmiany inst., zmiana lokalizacji kratek went., zmiany prowadzenia przewodów went., podłączanie wentylatorów wyciąg. podłączanie okapów kuchennych	Nie są wydawane zgody na żadne zmiany ani modyfikacje. Okap nie może być połączony z kratką wentylacyjną!	Uregulowania wewnętrzne Spółdzielni

[1] Ustawa - Prawo Budowlane (Dz. U. nr 156, poz.. 1118 z 2006r. z późn. zm.).
[2] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania lokali mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 z 1999r. . z późn. zm.).
[3] Norma PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania.
[4] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych hałasów w środowisku. (Dz. U.. nr 120, poz. 826 z 2007 r.).