

MAŁY PORADNIK DLA MIESZKAŃCÓW „JEŚLI CHCE REMONTOWAĆ MIESZKANIE”

Szanowny Mieszkańcu, informujemy, że w Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie obowiązuje m. in. Regulamin używania lokali i porządku domowego, dostępny w Dziale Samorządowo-Organizacyjnym, każdej Administracji Osiedla i na stronie internetowej Spółdzielni www.smcieszynianka.org.pl.

Po nabyciu praw do mieszkania warto zapoznać się z przepisami wewnętrznymi obowiązującymi w naszej Spółdzielni, zwłaszcza z zakresem praw i obowiązków Użytkowników lokali, zawartymi w w/w Regulaminie, ale także z innymi Regulaminami, w tym dotyczącymi rozliczania kosztów wody czy energii cieplnej, jak też skontaktować się z Administracją „swojego” Osiedla.

PROSIMY PAMIĘTAĆ, ŻE:

- Układanie płytek ceramicznych na płycie balkonu i loggii wymaga uzgodnień z Administracją Osiedla ze względu na konieczność zachowania prawidłowego stanu technicznego izolacji przeciwwilgociowych, zachowania prawidłowych spadków oraz prawidłowości istniejącej już obróbki blacharskiej (**izolacja ta należy do zakresu obowiązków Spółdzielni**).
- W przypadku układania i wymiany nawierzchni posadzek w mieszkaniu należy zwrócić szczególną uwagę na izolację akustyczną, dla zachowania dobrych stosunków sąsiedzkich; w razie powstania wątpliwości należy zwrócić się do Administracji Osiedla.
- Zabudowa ścian poprzez układanie glazury, boazerii (kuchnie, łazienki) winna być wykonana w sposób umożliwiający stały dostęp do pionów wodnych, kanalizacyjnych, zaworów, wodomierzy, wężyków i syfonów oraz ewentualnych do innych instalacji (**ważne jest, by dostęp do wodomierzy gwarantował i umożliwiał ich wymianę i legalizację, dlatego otwór pozostawiony w glazurze powinien mieć wymiary: szer. x wys. 30cm x 25cm**).
- Wymianę okien trzeba uzgodnić z Administracją Osiedla ze względu na obowiązek zachowania podziału i kolorystyki stolarki oraz możliwość uzyskania dofinansowania z tego tytułu (**zwracamy uwagę na – wynikającą z przepisów Prawa budowlanego – konieczność montażu nawiewników w każdym pomieszczeniu**).

BARDZO WAŻNE:

Użytkownikowi lokalu nie wolno:

- ingerować – przerabiać czy likwidować instalacji AZART, która funkcjonuje w systemie szeregowym i jej przeróbka mogłaby pozbawić możliwości oglądania telewizji sąsiadów (**ona również w całości, aż do gniazdka włącznie, należy do części wspólnych nieruchomości**, tylko przewody łączące gniazdko z telewizorem lub radiem są własnością użytkowników lokali),
- zaklejać lub zmniejszać wymiary kratki wentylacyjnych w kuchniach i łazienkach, które są elementami wentylacji grawitacyjnej i w powiązaniu z nawiewnikami w oknach „odpowiadają” za prawidłowy mikroklimat i brak wilgoci w mieszkaniach,
- zmieniać wymiary otworów okiennych i drzwiowych i ich lokalizację i w ogóle naruszać konstrukcję budynków.

Użytkownikowi lokalu, bez uzyskania zgody Administracji, nie wolno:

- wykonywać jakichkolwiek prac polegających na wymianie grzejników (**w żadnym przypadku nie wolno ich demontować!**) i w ogóle przerabiać instalacji c.o., parametry nowych grzejników muszą zostać uzgodnione z Administracją (**instalacja c.o. w całości, aż do przysłowiowego ostatniego**

żeberka wchodzi w skład części wspólnych budynku – zgodnie z Regulaminem używania lokali i porządku domowego),

- instalować urządzeń technicznych i elektrycznych na ścianach zewnętrznych i stropodachach budynków np. zewnętrznych klimatyzatorów, anten internetowych i satelitarnych, dodatkowych punktów świetlnych w piwnicy przynależnej do lokalu i pomieszczeniach wspólnego użytku,
- dokonywać zmian w wystroju zewnętrznym budynku (samowolna zabudowa oraz zmiana wyglądu i kolorystyki okien, balkonów, loggii), zabronione jest oszpecanie wyglądu budynków.

PRZYKŁADOWE PRACE REMONTOWO-BUDOWLANE, KTÓRE UŻYTKOWNIK LOKALU WYKONUJE WE WŁASNYM ZAKRESIE:

1. Odnawianie mieszkania

- naprawa, uzupełnianie i malowanie tynków wewnętrznych ścian i sufitów,
- naprawa, wymiana i konserwacja oraz malowanie drzwi wejściowych do lokalu (muszą się otwierać wyłącznie do środka lokalu ze względu na konieczność niezastłania drogi ewakuacyjnej), wewnętrznej stolarki drzwiowej, naświetli, szaf i pawlaczy będących w wyposażeniu lokalu (za wewnętrzną stolarkę uznaje się także dodatkowe drzwi montowane od wewnątrz lokalu),
- naprawa, konserwacja podłóg (dotyczy napraw warstw wierzchnich),
- naprawa, konserwacja i malowanie okien.

2. Odnawianie instalacji i jej elementów

- naprawa, wymiana i konserwacja urządzeń sanitarnych i gazowych tj. wanien, ustępów, zlewozmywaków, umywalek, baterii, zaworów czerpalnych, wężyków i syfonów, kuchni gazowych i elektrycznych, gniazdek i wyłączników (**tego rodzaju prace muszą być wykonywane przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje, a w przypadku montażu kuchni gazowych i elektrycznych dodatkowo stosowne uprawnienia**),
- naprawa, wymiana i konserwacja przewodów podłączeniowych instalacji kanalizacyjnej od urządzeń do pionu, w tym udroźnienie tych przewodów oraz urządzeń (tego rodzaju prace również muszą być wykonywane przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje),
- naprawa instalacji elektrycznej i osprzętu w lokalu (**prace muszą być wykonywane przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia elektryczne**),
- malowanie rur i grzejników instalacji c.o. znajdującej się w lokalu (należy zachować ostrożność obrębie podzielnika kosztów do rozliczania zużytego ciepła).

Przed rozpoczęciem danego rodzaju remontu z w/w wykazu niniejszego poradnika w większości przypadków konieczne będzie uzyskanie zgody Spółdzielni, a w części przypadków również zgłoszenie zamiaru wykonywania robót budowlanych lub uzyskanie pozwolenia na budowę w odpowiednich organach administracyjnych – zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym.

W takim przypadku należy:

1. Złożyć stosowny wniosek wraz z załącznikami w Sekretariacie Spółdzielni lub w Administracji Osiedla, która wraz ze swoją opinią prześle do Zarządu zawierający:
 - zakres robót,
 - projekt budowlany sporządzony przez osobę z uprawnieniami, jeżeli planowany zakres prac tego wymaga,

- oświadczenie, że prace zostaną wykonane na koszt i staraniem wnioskodawcy oraz o przejęciu odpowiedzialności w zakresie ewentualnych roszczeń osób trzecich, w tym Spółdzielni, związanych z realizacją planowanych robót budowlanych,
2. Po uzyskaniu zgody Zarządu złożyć komplet dokumentów wraz z wnioskiem do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Cieszynie przy ul. Szerokiej 13 w celu dokonania zgłoszenia zamiaru budowy bądź też uzyskania pozwolenia na budowę, jeżeli planowany zakres prac tego wymaga.
 3. Po otrzymaniu powyższych dokumentów i zakończeniu prac należy zgodnie z Prawem budowlanym przekazać jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej Administracji Osiedla (kopia projektu, na podstawie której wykonano dane prace).

Przykładowe prace, gdzie występuje konieczność postępowania według:

- przestawienie bądź likwidacja ścianki działowej;
- zabudowa loggii wykonana w sposób stały lekką przezroczystą przegrodą;
- wymiana instalacji elektrycznej – w wypadku konieczności zwiększenia pobieranej mocy do mieszkania trzeba wcześniej wystąpić do TAURON SA o zwiększenie przydziału mocy dla mieszkania i warunki techniczne (ksero) stamtąd uzyskane załączyć do wniosku;

W przypadku powstania wątpliwości odnośnie wymagań proceduralnych lub gdy jakaś praca nie znajduje się na listach należy zwrócić się telefonicznie lub pisemnie do Administracji Osiedla lub Spółdzielni.

WYKAZ PRAC REMONTOWO-BUDOWLANYCH W OBRĘBIE MIESZKAŃ, NALEŻĄCYCH DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI:

1. naprawa i wymiana **całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania**, naprawa i wymiana części wszystkich innych instalacji, w tym także przebiegających w obrębie mieszkań, a nie służących wyłącznie poszczególnym użytkownikom tych mieszkań – zgodnie z podziałem obowiązków określonym w/w Regulaminem używania lokali i porządku domowego,
2. przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji w mieszkaniach zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego,
3. usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek awarii lub niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu) i nie będących skutkiem działań użytkowników lokali,
4. konserwacja i remont elementów konstrukcji balkonów oraz loggii, balustrad.

PRZYDATNE ADRESY STRON INTERNETOWYCH:

Strona internetowa Spółdzielni:

<http://www.smcieszynianka.org.pl/>

Pozwolenie na budowę lub Zgłoszenie zamiaru budowy:

<http://bip.powiat.cieszyn.pl/contents/128> w zakładce Struktura organizacyjna - Wydziały

NADMIENIAMY, ŻE:

- **dobrym obyczajem jest poinformowanie sąsiadów o planowanych lub już prowadzonych robotach remontowych, prace te należy prowadzić w godzinach nie zakłócających ciszy nocnej i zgodnie z Regulaminem porządku domowego tj. prace realizować w godzinach**

6⁰⁰-20⁰⁰, tylko w dni powszednie a prace, które zakłócają spokój sąsiadów – wykonać w jak najkrótszym okresie czasu,

- **zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie utrzymania czystości i składowania oraz segregacji odpadów usunięcie odpadów powstałych w trakcie prac remontowych odbywa się na koszt i staraniem użytkownika lokalu, a składowanie odpadów powstałych w wyniku remontu może odbywać się wyłącznie do zamówionego w tym celu w cieszyńskiej Firmie Ekoplast-Produkt S.C., odpowiedzialnej za wywóz odpadów z gminy Cieszyn, tzw. Big-Baga lub kontenera i ustawienia go na okres trwania remontu w miejscu wyznaczonym przez Administrację Osiedla,**
- **przy robotach wyburzeniowych należy korzystać z nowoczesnych, profesjonalnych narzędzi, nieuszkadzających nadmiernie ścian i nienaruszających konstrukcji budynku (ścian i stropów).**

Życzymy zadowolenia z decyzji o zamieszkaniu w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Cieszynianka” w Cieszynie.

Zarząd Spółdzielni