

Regulamin remontu mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK

1. Podczas remontu mieszkania należy przestrzegać zasad określonych niniejszym regulaminem – podstawa prawna § 91 ust. 4 Statutu.

2. Rozróżnia się trzy podstawowe kategorie robót - bieżąca konserwacja, remont, przebudowa:

- bieżąca konserwacja – są to najprostsze czynności takie jak malowanie, tapetowanie ścian, naprawa drobnych usterek, wymiana podłóg, wymiana urządzeń AGD, wymiana baterii, wymiana okładzin ściennych itp.

- remont – to bardziej złożone prace np. wymiana instalacji hydraulicznych, modernizacja łazienki, itp.

- przebudowa – każde ingerencje w strukturę budynku, zmiany w układzie pomieszczeń lub konstrukcji budynku np. zmiany w ścianach nośnych (np. wyburzenie, przestawienie), ścianach działowych, zmiany umiejscowienia drzwi, itp.

3. Bieżącą konserwację naszych mieszkań możemy wykonywać bez zgody Spółdzielni. Remont i przebudowa wymagają uzyskania zgody Spółdzielni.

Wykaz prac gdzie nie wymagana jest zgoda Spółdzielni:

Malowanie, tapetowanie mieszkań, wymiana parapetów wewnętrznych, wymiana podłóg, wymiana okładzin ściennych – **bez zgody Spółdzielni.**

Remont kuchni polegający na malowaniu, wymianie sprzętów AGD, wymiana trwałej zabudowy, wymiana zlewu czy baterii – **bez zgody Spółdzielni.**

Remont łazienki polegający na wymianie płytek, malowaniu czy podłączeniu nowych baterii, wymiana armatury i sanitariatów – **bez zgody Spółdzielni.**

Wykaz prac gdzie wymagana jest zgoda Spółdzielni:

Remont łazienki polegający na zmianie wanny na prysznic, ingerencja w elementy wspólne budynku, przebudowa instalacji wod. kan., c. o., instalacji gazowej oraz elektrycznej, przebudowa balkonów i logii, zakładanie krat, itp. – **wymagana jest zgoda Spółdzielni.**

4. Żadne prace – bez względu na rodzaj wykonywanej pracy - nie mogą mieć wpływu na elementy wspólne budynku takie jak: piony instalacyjne, przewody wentylacyjne, kominowe, spalinowe, instalacje centralnego ogrzewania, ściany, dachy itp.

5. Wszelkie prace remontowe należy wykonywać z materiałów homologowanych:

- podczas remontu instalacji elektrycznej należy stosować kable odpowiedniej homologacji i przekroju minimum 1,5 mm² do obwodów oświetleniowych oraz 2,5 mm² do gniazdek;
- podczas remontu instalacji wodnokanalizacyjnej – materiały użyte do wymiany rur muszą być zgodne z przepisami budowlanymi a ich żywotność to co najmniej 50 lat;
- nie wolno podłączać urządzeń wodnokanalizacyjnych - których podłączenia są trwale zabudowane - materiałami nietrwałymi (wężykami elastycznymi czy rurami harmonijkowymi).
- należy pamiętać o cyklicznej wymianie na nowe wężyków elastycznych, którymi podłączamy baterie. Ich żywotność jest krótka – bywa że niektóre tylko ok. 10 lat.

6. Krycie rur instalacji wodnokanalizacyjnej i przewodów instalacji elektrycznej pod okładzinami ściennymi nie może naruszać elementów konstrukcyjnych budynku i przewodów wentylacyjno-spalinowych.

7. Instalacja wodnokanalizacyjna winna być wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną i PN w tym zakresie, a przed zakryciem poddana próbie szczelności i zgłoszona do odbioru przez Spółdzielnię.

8. Przed obmurowaniem brodzika kabiny prysznicowej lub wanny należy wykonać izolację przeciwwilgociową poziomą.

9. Kabina prysznicowa nie może posiadać funkcji pary.

10. Montowane przepływowe gazowe podgrzewacze wody muszą być wyposażone w czujnik ciągu kominowego. Pomieszczenia w których zamontowany jest podgrzewacz gazowy powinny być zaopatrzone w sprawny czujnik spalin i czujnik gazu.

11. Remont oraz wszelkie przeróbki instalacji wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej może dokonywać tylko firma lub osoba, posiadające stosowne uprawnienia. Firma wykonująca remont instalacji elektrycznej po zakończeniu ma obowiązek wykonać przez uprawnioną osobę pomiar oporności izolacji i skuteczności zerowania, a protokoły z tych pomiarów właściciel mieszkania ma obowiązek przedstawić w Spółdzielni. Firma wykonująca remont instalacji gazowej po zakończeniu prac ma obowiązek wykonać próbę ciśnieniową, a protokoły szczelności sporządzone przez uprawnioną osobę właściciel mieszkania ma obowiązek przedstawić w Spółdzielni. Wykonane prace należy zgłosić do odbioru przez Spółdzielnię.
12. Jeżeli do wykonania prac remontowych przy instalacji gazowej zachodzi konieczność demontażu licznika gazowego, to czynność tą musi wykonać Zakład Gazowniczy.
13. **W przypadku obłożenia ścian kuchni, łazienki lub wc płytkami ceramicznymi lub inną okładziną w razie awarii instalacji lub planowanego remontu pionów instalacyjnych, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dostępu do instalacji i nie zobowiązuje się do uzupełnienia płytek i okładzin.**
14. Montowane drzwiczki rewizyjne do zaworów instalacji wodnej i wodomierzy muszą mieć wielkość umożliwiającą odczyty i wymianę zaworów oraz wodomierzy.
15. Przed wyłożeniem posadzki w łazience i kuchni płytkami ceramicznymi należy wykonać przeciwwilgociową izolację poziomą podłoża.
16. Wszelkie przeróbki instalacji centralnego ogrzewania muszą być uzgodnione ze Spółdzielnią i wykonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Prace mogą być wykonywane poza sezonem grzewczym i zakończone do 31 sierpnia. Wykonane prace należy zgłosić do odbioru przez Spółdzielnię. **Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w piony grzewcze.**
17. W przypadku wymiany grzejników na nowe muszą być zachowane następujące parametry: a) ciśnienie robocze – 6 bar, b) ciśnienie próbne – 10 bar, c) moc grzejnika – taka sama jak zdejmowanego, d) parametry temperatury sieci c. o. - 95/70 °C.
- Za ewentualne awarie nowo zamontowanych bez zgody Spółdzielni grzejników i za skutki tych awarii Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności.**
18. Podczas wymiany okien w mieszkaniu kolorystyka, wymiary i podział nowo wbudowanych okien zewnętrznych muszą być takie same jak okien zdemontowanych. Nowe okna muszą być wyposażone w napowietrzniki służące do wymiany powietrza w pomieszczeniu zgodną z PN.
19. Drzwi do łazienki i wc muszą posiadać kratkę wentylacyjną, lub otwory wentylacyjne o łącznej powierzchni 220 cm². **Podczas wymiany drzwi nie wolno naruszyć elementów konstrukcyjnych budynku.**
20. Nowe drzwi wejściowe wewnątrz klatkowe winny posiadać wymiary takie same jak drzwi zdemontowane, oraz muszą otwierać się w stronę mieszkania. Glify przy drzwiach po zamontowaniu nowych drzwi należy wyrównać i przemaalować w kolorze klatki schodowej. **Podczas wymiany drzwi nie wolno naruszyć elementów konstrukcyjnych budynku.**
21. Wszelkie prace, które powodują hałas i inne imisje można wykonywać w dni powszednie w godzinach od 08 00 do 20 00 (bez niedziel i świąt).
22. Prowadzenie robót nie może zakłócać użytkowania mieszkań sąsiednich.
23. **Skutki spowodowane przeróbką, lub ewentualną awarią urządzeń sanitarnych w trakcie wykonywania robót, powodujące przecieki do lokali poniżej, obciążają odpowiedzialnością właściciela wykonującego remont.**
24. Zabronione jest składowanie materiałów budowlanych na klatkach schodowych. Po zakończeniu remontu wszystkie elementy z demontażu i gruz należy wywieźć na własny koszt.
25. Należy każdorazowo posprzątać klatkę schodową zabrudzoną podczas wynoszenia gruzu z mieszkania.

Regulamin zatwierdzony decyzją Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK
uchwała Nr 4/2025 z dnia 28.04.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ENERGETYK
ul. Sikorskiego 23/1, 22-400 Zamość
tel. 84 627 06 86, tel./fax: 84 627 06 85

~~PREZES ZARZĄDU~~

Janusz Pilewicz