



REGULAMIN
określający podstawowe zasady i warunki techniczne
przeprowadzania indywidualnych remontów w lokalach mieszkalnych
w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT”
w Piekarach Śląskich

Regulamin opracowany został na podstawie:

Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 725);

Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213);

Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 275);

Obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowani (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836, Dz. U. 2009 r., nr 205, poz. 1584);

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1966, tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 873);

Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. nr 109 poz. 719, z późn. zm., tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 822).

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant” – tekst jednolity z 2023 r.

Regulamin używania lokali i porządku domowego – tekst jednolity z 2008 r.

Warunki ogólne.

1. Wszystkie prace remontowe należy prowadzić na własny koszt i ryzyko, w sposób bezpieczny i zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami wewnętrznymi, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
2. Prowadzący remont odpowiada za spowodowane w mieniu Spółdzielni i osób trzecich szkody.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w zamontowanym dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu wynikłe wskutek awarii, a także w przypadku planowanych przez Spółdzielnię prac remontowych w budynku.
4. Roboty budowlane należy prowadzić z zachowaniem norm współżycia międzysąsiedzkiego.
5. W okresie trwania prac remontowych prowadzący remont zobowiązany jest do utrzymania w czystości pomieszczeń wspólnych w tym klatki schodowej i piwnic.

6. Zabrania się zabudowywania instalacji gazowej, instalacji centralnego ogrzewania (prowadzonej natynkowo) oraz otworów wentylacyjnych i zmniejszania ich wymiarów.
7. Wszelkie materiały z rozbiórki i gruz muszą być uprzątnięte z remontowanych pomieszczeń, wywiezione i zutylizowane na własny koszt. Worki na gruz lub inne odpady można zamówić i odebrać w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej. Spółdzielnia ma prawo zażądać dowodu przekazania odpadów do Gminnego Punktu Zbierania Odpadów.
8. Niedozwolone jest składowanie worków na zielenicach, worki na gruz należy ustawić w miejscu nie powodującym kłopotów związanych z korzystaniem z dróg dojazdowych do budynków oraz w miejscach, gdzie teren jest wybrukowany kostką lub znajduje się na nim nawierzchnia asfaltowa.
9. Niedozwolone jest wrzucanie do pojemników na odpady komunalne i składowanie obok pojemników na odpady gruzu i materiałów pochodzących z rozbiórki (odpadów remontowo - budowlanych). Ww. przedmioty należy wywieźć samodzielnie do Gminnych Punktu Zbiórki i Segregacji Odpadów.
10. Przed rozpoczęciem prac remontowych należy na otwartej tablicy ogłoszeń lub w innym dostępnym miejscu zamieścić informację o prowadzonym remoncie z podaniem czasu jego realizacji. Po zakończeniu prac należy usunąć zawiadomienie.

Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do zgłoszenia pisemnego Spółdzielni pełnego i szczegółowego zakresu robót wraz z podaniem planowanego terminu do wykonania robót remontowych. Spółdzielnia w oparciu o niniejszy Regulamin po przyjęciu zgłoszenia w formie pisemnej lub elektronicznej wyda zgodę na przeprowadzenie prac remontowych. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do określenia dodatkowych warunków, które użytkownik lokalu realizując roboty remontowe musi spełnić.

I. Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym.

1. Montaż urządzeń gazowych i prace związane z remontem lub/i przebudową instalacji gazowej, wewnątrz lokalu muszą być realizowane wyłącznie w pomieszczeniach, które spełniają obowiązkowe normy dotyczące wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania. Warunki zostały określone są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, w Polskich Normach i przepisach odrębnych oraz instrukcji montażu dołączonej do konkretnego modelu z wymaganiami i zaleceniami producenta.

UWAGA. Spółdzielnia nie wydaje zgody na zabudowę przepływowych gazowych podgrzewaczy wody z zamkniętą komorą spalania, ponieważ budynki nie są przystosowane do zabudowy tego typu urządzeń.

2. Przewody instalacji gazowej powinny być wykonane w sposób zapewniający spełnienie wymagań szczelności i trwałości określonych w Polskiej Normie dotyczącej przewodów gazowych dla budynków, pod nadzorem osoby posiadającej stosowne kwalifikacje zawodowe i aktualne uprawnienia.
3. W przypadku remontu instalacji gazowej należy uzyskać wstępną zgodę Spółdzielni i dokonać odpowiedniego zgłoszenia robót do organu administracji architektoniczno-

budowlanego Urzędu Miasta, zgodnie z miejscem zamieszkania, w oparciu o art. 29 ustawy *Prawo Budowlane*. W zgłoszeniu należy podać zakres i sposób wykonania robót, załączając rysunki pokazujące zmianę przebiegu instalacji oraz termin rozpoczęcia robót.

4. Ostateczna zgoda Spółdzielni na przebudowę instalacji gazowej zostanie wydana, jeżeli odpowiedni organ administracji architektoniczno-budowlanej Urzędu Miasta, zgodnie z miejscem zamieszkania, nie wniesie, w terminie 21 dni od daty doręczenia zgłoszenia, sprzeciwu.
5. Przewodów instalacji gazowych nie należy prowadzić przez pomieszczenia mieszkalne oraz pomieszczenia, których sposób użytkowania może spowodować naruszenie stanu technicznego instalacji lub wpływać na parametry eksploatacyjne gazu.
6. Zabrania się prowadzenia przez pomieszczenia mieszkalne przewodów instalacji gazowej z zastosowaniem połączeń gwintowanych, a także z zastosowaniem innych sposobów łączenia rur, jeżeli mogą one stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców.
7. Przewody instalacji gazowej, w stosunku do przewodów innych instalacji stanowiących wyposażenie budynku (ogrzewczej wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, piorunochronnej itp.), należy lokalizować w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania. Odległość między przewodami instalacji gazowej a innymi przewodami powinna umożliwiać wykonywanie prac konserwacyjnych.
8. Poziome odcinki instalacji gazowych powinny być usytuowane w odległości co najmniej 0,1 m powyżej innych przewodów instalacyjnych, natomiast jeżeli gęstość gazu jest większa od gęstości powietrza - poniżej przewodów elektrycznych i urządzeń iskrzących.
9. Przewody instalacji gazowej krzyżujące się z innymi przewodami instalacyjnymi powinny być od nich oddalone co najmniej o 0,02 m.
10. W pomieszczeniach, w których znajdują się wloty do przewodów spalinowych nie wolno stosować indywidualnych wentylatorów wyciągowych.
11. Wykonanie robót niezgodnie z powyższymi warunkami technicznymi będzie skutkowało wydaniem nakazu przywrócenia stanu pierwotnego, zgodnego ze stanem projektowanym na koszt użytkownika lokalu.
12. Likwidacja instalacji gazowej w zajmowanym lokalu nie zwalnia użytkownika z wnoszenia opłat za coroczne kontrole wykonywane zgodnie z art. 62. ustawy *Prawa budowlanego*.
13. Zakończenie robót w zakresie wymiany lub przebudowy instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym należy pisemnie zgłosić pisemnie do Spółdzielni każdorazowo załączając protokół badania szczelności instalacji gazowej.

II Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji elektrycznej, bez zwiększania mocy przyłączeniowej.

1. Wykonanie prac remontowych należy powierzyć osobie posiadającej aktualne uprawnienia budowlane/eksploatacyjne uprawnienia SEP w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.
2. Wykonując prace elektroinstalacyjne w lokalu bez zwiększania mocy należy wydzielić obowiązkowo następujące obwody, które będą posiadały oddzielne zabezpieczenia nadmiarowo prądowe:
 - obwód oświetlenia,
 - obwód gniazd wtykowych ogólnego przeznaczenia,

- obwód gniazd pomieszczenia łazienki,
 - obwód gniazd wtykowych dla urządzeń kuchennych,
 - obwód gniazda do urządzeń wymagających indywidualnego zabezpieczenia.
3. W przypadku potrzeby rozplombowania licznika energii elektrycznej oraz jego ponownego zaplombowania, po wykonanych pracach, należy zgłosić koniecznie ten fakt do przedsiębiorstwa energetycznego. Koszt plombowania ponosi wnioskodawca.
 4. W pomieszczeniu kuchni i łazienki montując gniazda i wyłączniki należy zachować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 5. Wszystkie gniazda wtyczkowe powinny być wyposażone w styk ochronny połączony z przewodem ochronnym instalacji. W pomieszczeniach sanitarnych należy instalować gniazda wtyczkowe hermetyczne o stopniu ochrony IP 44.
 6. Zakończenie robót budowlanych należy zgłosić pisemnie do Spółdzielni celem dokonania odbioru, przedkładając protokoły z pomiarów kontroli skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i stanu izolacji przewodów zasilających.

III. Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji elektrycznej ze zwiększeniem mocy zamówionej i zmiany układu zasilania na 3-fazowe.

1. W przypadku zwiększenia mocy zamówionej i zmiany układu zasilania lokalu na 3-fazowe należy wystąpić z wnioskiem do Zakładu Energetycznego o wydanie warunków technicznych o zwiększenie mocy przyłączeniowej.
2. Po otrzymaniu warunków technicznych od zakładu energetycznego na ich podstawie należy zlecić we własnym zakresie i na własny koszt projekt techniczny instalacji osobie posiadającej uprawnienia budowlane /eksploatacyjne uprawnienia SEP posiadającej aktualne uprawnienia budowlane w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektroenergetycznych i przedłożyć go do akceptacji Spółdzielni.
3. Złożony w Spółdzielni do uzgodnienia projekt powinien zawierać: wskazane miejsce podłączenia nowego obwodu zasilania lokalu, miejsce zainstalowania zabezpieczeń przedlicznikowych, trasę prowadzenia instalacji elektrycznej, typ oraz przekrój nowego przewodu zasilającego lokal, oraz obliczenia dotyczące bilansu mocy dla całego budynku i dla Wewnętrznej Lini zasilającej oraz obliczenia spadku napięć dla obwodu zasilającego.
4. Zakończenie robót budowlanych należy zgłosić pisemnie do Spółdzielni celem dokonania odbioru, przedkładając protokoły z pomiarów kontroli skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i stanu izolacji przewodów zasilających.

IV. Wytyczne dotyczące rozbiórki, przebudowy układu ścian wewnątrz lokalu

Niedopuszczalne jest samowolne, bez zgody Spółdzielni dokonywanie jakichkolwiek wyburzeń ścian, powiększania otworów drzwiowych, wykuwania i przesuwania otworów drzwiowych, budowy nowych ścian działowych. Każdorazowo w takich przypadkach wydanie zgody musi być poprzedzone wizją inspektora nadzoru Spółdzielni dokonanie w lokalu w celu zaopiniowania możliwości technicznych wykonania planowanych zmian. W oparciu o tą wizję Spółdzielnia określi jakie czynności lub opracowania będą konieczne do wykonania przed rozpoczęciem robót.

1. Prace muszą być prowadzone pod nadzorem osoby z uprawnieniami budowlanymi w specjalności konstrukcyjnej



2. Po zakończeniu robót należy złożyć w Spółdzielni dokumentację powykonawczą sporządzoną przez osobę nadzorującą prace wraz z oświadczeniem, że prace zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i w trakcie ich realizacji nie doszło do uszkodzenia żadnego elementu konstrukcyjnego budynku.
3. W przypadku przebudowy otworu drzwiowego – jego poszerzenia lub wykucia w innym miejscu w ścianie konstrukcyjnej wewnątrz lokalu mieszkalnego, po uzyskaniu wstępnej pozytywnej opinii inspektora nadzoru Spółdzielni najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany będzie do zlecenia na własny koszt osobie posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjnej opracowania projektu i uzyskania decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanego Urzędu Miasta, zgodnie z miejscem zamieszkania, zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę. Po dostarczeniu prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę Spółdzielnia udzieli ostatecznej zgody na przebudowę lokalu mieszkalnego.
4. Na wyburzenie ścian konstrukcyjnych Spółdzielnia nie udziela zgody.

UWAGA. Spółdzielnia zastrzega, że modyfikacje/przebudowy przeprowadzone przez użytkownika lokalu, których skutkiem będzie zmniejszenie/zwiększenie powierzchni użytkowej lokalu nie będą mieć wpływu na powierzchnię mieszkania ujawnioną w dokumentacji spółdzielni, a tym samym na zmianę wysokości opłat.

V. Wytyczne dotyczące układania glazury na ścianach i podłogach.

1. Przy wykonywaniu nowych posadzek z płytek należy uszczelnić przejścia rur kanalizacyjnych i wodnych przez stropy i ściany.
2. Należy nanieść warstwę szczerpną i wykonać warstwę wyrównawczą.
3. Wykonać izolację przeciwwodną z wklejeniem w narożnikach styku ścian z posadzką systemowej taśmy uszczelniającej.
4. Wykonać warstwę dociskową izolacji o grubości 2,5 cm.
5. Wykonać drugą warstwę izolacji posadzki i ścian narażonych na działanie wody (strefa przy wannie, umywalce, kabinie prysznicowej).
6. Ułożyć płytki z uszczelnieniem styku posadzki ze ścianami i w narożnikach ścian silikonem.
7. Przy układaniu płytek na ścianach należy zapewnić swobodny dostęp do pionów wod-kan, zaworów odcinających i wodomierza/y umożliwiające ich wymianę lub/i odczyt oraz prawidłowe funkcjonowanie.
8. Pozostawić w rezerwie minimum 1m² płytek w razie konieczności usuwania awarii.
9. W przypadku wystąpienia awarii pionu kanalizacyjnego, wodnego lub centralnego ogrzewania, odtworzenie okładziny z płytek na ścianach i posadzkach obciąża użytkownika.
10. Zabrania się zabudowywać płytkami instalacji gazowej, otworów wentylacyjnych ani zmniejszać ich wymiarów.

VI. Wytyczne dotyczące zasad montażu sufitu podwieszanego.

1. Przy zabudowie sufitu podwieszanego należy podłączenie do kratki wentylacyjnej wykonać poniżej zabudowy.
2. Przed montażem sufitu podwieszonego w łazience wyposażonej w gazowy podgrzewacz ciepłej wody należy dostarczyć do Spółdzielni pozytywną opinię kominiarską.

3. Spółdzielnia nie wyraża zgody na zabudowę pod sufitem podwieszonym otworów wentylacyjnych ani na zmniejszanie ich wymiarów oraz zabudowę instalacji gazowej.
4. W przypadku przebudowy otworu drzwiowego – jego poszerzenia lub wykucia w innym miejscu w ścianie konstrukcyjnej wewnątrz lokalu mieszkalnego, po uzyskaniu wstępnej pozytywnej opinii inspektora nadzoru Spółdzielni.

VII. Wytyczne dotyczące wymiany grzejników i instalacji centralnego ogrzewania (C.O.) w obrębie lokalu mieszkalnego.

1. Instalacja C.O. stanowi część wspólną, dlatego Spółdzielnia nie wyraża zgody na likwidację grzejników i jej części.
2. Wymiana odcinków poziomych instalacji C.O. i grzejników w lokalu może odbywać się poza sezonem grzewczym bez spuszczenia zładu, metodą zamrażania.
3. W przypadku braku możliwości technicznych wymiany poszczególnych grzejników i poziomych odcinków instalacji metodą zamrażania Spółdzielnia dopuszcza możliwość spuszczenia zładu z instalacji C.O. w okresie od zakończenia sezonu grzewczego maksymalnie do dnia 15 września. Decyzję w tym zakresie podejmuje Spółdzielnia, po zgłoszeniu przez użytkownika braku możliwości wykonania prac metodą zamrażania.
4. Prace związane z wymianą grzejników realizuje wyłącznie podmiot posiadający stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia.
5. W przypadku wymiany grzejników w lokalu dopuszcza się wyłącznie montaż grzejników o tej samej mocy grzewczej co istniejące (mogą posiadać inne wymiary) przy parametrach obliczeniowych 90/70/20°C, w łazience 90/70/24 i ciśnieniu roboczym 0,8 MPa. Moc grzejników określa Spółdzielnia.
6. Nowo montowane grzejniki muszą spełniać przepisy ustawy *o wyrobach budowlanych*. Z uwagi na obowiązujący w Spółdzielni system rozliczenia zużycia ciepła w oparciu o podzielniki kosztów dopuszcza się wyłącznie montaż grzejników żeliwnych, aluminiowych lub stalowych.
7. Na zasilaniu grzejnika należy zamontować zawór termostatyczny firmy Danfoss typ RA-N z głowicą regulacyjną firmy Danfoss z ograniczeniem temperatury minimalnej do 16°C.
8. Nie dopuszcza się instalowania dodatkowych zaworów odcinających w instalacji C.O. na gałązce powrotnej
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie, tj. w terminie do 7 dni od daty zakończenia robót instalacyjnych zgłosić pisemnie Spółdzielni gotowość do odbioru technicznego oraz dostarczyć kopię dokumentów producenta grzejników, zawierające informacje o wydajności nowo zabudowanych grzejników i kopię dokumentów producenta dotyczących zaworu termostatycznego i głowicy regulacyjnej (jeśli były instalowane lub wymieniane).
10. Spółdzielnia dokonuje odbioru robót i sporządza stosowny protokół odbioru oraz uzgadnia z użytkownikiem sposób i termin przekazania mu kopii protokołu.
11. W celu przełożenia podzielników kosztów ciepła na nowe grzejniki użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie 7 dni kalendarzowych) przesłać lub dostarczyć protokół odbioru robót do Spółdzielni.
12. Koszt demontażu i ponownego montażu podzielników oraz dojazdu serwisu obciąża użytkownika lokalu.

13. Zdemontowane grzejniki użytkownik lokalu utylizuje na własny koszt, jednak nie wcześniej niż po przełożeniu podzielników na nowe grzejniki.
14. Zamontowane nowe grzejniki stanowią element stałego wyposażenia lokalu i w przypadku sprzedaży lokalu nie można ich zdemontować.
15. Użytkownik lokalu samodzielnie egzekwuje uprawnienia z tytułu gwarancji na wymienione grzejniki i rękojmi za wady, a także przejmuje odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikłe z wad grzejników lub wymiany instalacji C.O. oraz za ewentualne niedogrzewania i problemy związane z działaniem i regulacją instalacji spowodowane wymianą grzejników. Spuszczenie zładu z instalacji mogą wykonać jedynie pracownicy działu technicznego Spółdzielni.

VIII. Wytyczne dotyczące wymiany lub przebudowy instalacji wodnej i kanalizacyjnej.

1. Instalację wodociągową zaleca się wykonać w technologii PP, kanalizacja z rur polipropylenowych do odprowadzania nieczystości i ścieków o niskiej oraz wysokiej temperaturze zgodnych z Normą PN-EN 1451-1.
2. Dopuszcza się wykonanie instalacji wodnej w technologii PEX z zastrzeżeniem przedłożenia dokumentów o zgodności zastosowanych materiałów z wymaganiami technicznymi instalacji oraz normami PN-EN ISO 21003-2, PN-EN 1254-3.
3. Rury z PP-R należy zabezpieczyć otuliną z pianki poliuretanowej lub owinąć papierem falistym przed zatynkowaniem.
4. W przypadku konieczności wyłączenia dostawy wody w całym pionie, przed przystąpieniem do prac, należy powiadomić Spółdzielnię i użytkowników lokali poprzez wywieszenie ogłoszenia we właściwym, widocznym miejscu o przerwach w dostawie wody.
5. Zakręcenia podpionowych zaworów odcinających dokonują tylko i wyłącznie pracownicy Spółdzielni.
6. W obrębie armatury odcinającej dopływ wody, wodomierza oraz instalacji w części wspólnej (piony) należy zapewnić swobodny dostęp umożliwiający jego wymianę i odczyt oraz prawidłowe funkcjonowanie.
7. W przypadku konieczności odkręcenia lub wymiany wodomierza, przed rozpoczęciem robót, należy pisemnie zgłosić to do Spółdzielni. Do spółdzielni należy przesłać informację dotyczącą terminu zdjęcia wodomierza, zerwania plomb z równoczesnym podaniem stanu liczydła wodomierza.
8. Przyłączeniową instalację wodociągową w lokalu mieszkalnym należy wykonać i połączyć w sposób trwały, bez zaworów pośrednich z uwzględnieniem jednorodności średnicy dotychczasowego podejścia wodomierzowego oraz zabezpieczyć przed uszkodzeniami.
9. Wodomierz należy zamontować w pozycji poziomej tak, aby w normalnych warunkach pracy był całkowicie wypełniony wodą.
10. Sposób wbudowania wodomierza w instalację powinien uniemożliwić pobór wody przed wodomierzem.
11. Kierunek strzałki umieszczonej na korpusie wodomierza musi być zgodny z kierunkiem przepływu wody przez wodomierz.
12. Wodomierz należy zabudować w takiej pozycji aby odczyt zużycia mógł być dokonywany bez utrudnień.

13. Przed wodomierzem, po stronie dopływowej (patrzac zgodnie z kierunkiem przepływu wody) należy zainstalować armaturę odcinającą (zawór kulowy).
14. Wszystkie urządzenia przyłączone do kanalizacji w lokalu mieszkalnym lub użytkowym, winny posiadać zasyfonowany odpływ, zapewniający zabezpieczenie przed wylazami z systemu kanalizacyjnego.
15. Dla pojedynczych przyborów sanitarnych średnice podejść winny wynosić co najmniej:
 - 40 mm dla umywalek, bidetów,
 - 50 mm dla zlewów, zmywaków, zlewozmywaków, pisuarów, wanien, brodzików,
 - 100 mm dla misek ustępowych.
16. Minimalny spadek przewodu podejścia to 2%. Długość podejścia mierzona od pionu do syfonu nie powinna przekraczać 2,5m dla misek ustępowych oraz 3,5m dla innych przyborów.
17. Pojedyncze podejście kanalizacyjne nie powinno wynosić więcej niż 3 zmiany kierunku na całej swojej długości. Jeżeli długość podejścia kanalizacyjnego przekracza długość dopuszczalną dla przyboru to wówczas należy średnicę podejścia zwiększyć o jeden wymiar.
18. Ingerencja w części wspólne, tj. wykonanie nowych trójników przyłączeniowych na pionach, może być realizowana wyłącznie za zgodą działu technicznego Spółdzielni i pod ich nadzorem.
19. Zabudowa umywalek, spłuczek i muszli na stelażach podtynkowych jest dopuszczana poza szachtami technicznymi. Montaż należy wykonać w sposób gwarantujący możliwość swobodnego dostępu do instalacji w części wspólnej oraz do zaworów odcinających i wodomierzy.
20. Zakończenie prac instalacyjnych należy zgłosić pisemnie do Spółdzielni, celem dokonania odbioru i oplombowania układu pomiarowego.

IX. Wytyczne dotyczące wymiany stolarki okiennej

1. Przy wymianie stolarki okiennej należy zachować wymiary w świetle ościeża okiennego.
2. Montowana stolarka musi spełniać wymagania ujęte w ustawie o wyrobach budowlanych oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym.
3. Montowana stolarka okienna musi spełnić warunki określone w załączniku nr 2 tabela poz. 1.2 do ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz ze zmianą wprowadzoną 15 kwietnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r poz. 1225) zmienione obwieszczeniem przez Ministra Rozwoju i Technologii w zakresie wymaganego współczynnika izolacyjności cieplnej. Zgodnie z obowiązującą normą należy montować stolarkę okienną o współczynniku izolacyjności cieplnej $U=0,9 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.
4. W oknach należy zamontować nawiewniki zgodne z Polską Normą PN-83/B-03430/Az3:2000 „Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej - Wymagania”.
5. W pomieszczeniach kuchni zaleca się montaż nawiewnika higrosterowanych, w pozostałych pomieszczeniach nawiewników ciśnieniowych.

6. Przy wymianie okien należy zachować kolor stolarki zabudowanej w budynku.

UWAGA. Dopuszcza się zmianę koloru stolarki tylko wewnątrz lokalu.

7. Przy wymianie okien konieczny jest montaż nowych parapetów zewnętrznych w kolorystyce zgodnej z wykończeniem elewacji, w sposób trwały i zabezpieczający ściany zewnętrzne przed zalewaniem.

8. Po zakończeniu robót montażowych należy odnowić kolorystykę ościeży dostosowując ją do istniejącego koloru elewacji.

X. Wytyczne dotyczące wymiany stolarki drzwiowej.

1. Drzwi wejściowe do lokalu, w budynkach mieszkalnych, ze względu na obowiązujące przepisy należy zabudować w sposób umożliwiający ich otwarcie, do wnętrza lokalu celem nieograniczania przebiegu drogi ewakuacyjnej na klatce schodowej.

2. Drzwi wewnętrzne w lokalu muszą zachować zawsze dotychczasową szerokość i wysokość otworu drzwiowego.

3. Drzwi łazienkowe należy zabudować w sposób umożliwiający ich otwarcie na zewnątrz łazienki.

4. Drzwi wejściowe do łazienki w której jest piecyk gazowy muszą posiadać w dolnej części nawiew (otwory lub kratkę) o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,022 mkw. (zgodnie z § 79 Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690).

5. W przypadku zmiany usytuowania lub powiększenia otworu drzwiowego wymagane jest każdorazowe uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni.

6. Po zakończeniu montażu drzwi wejściowych należy odnowić powłokę malarską w obrębie prowadzonych robót na klatce schodowej, zachowując dotychczasową kolorystykę ścian.

XI. Wytyczne dotyczące zasad montażu i eksploatacji klimatyzatora z jednostką zewnętrzną.

1. Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów można montować jedynie na loggiach/balkonach/tarasach, w taki sposób, by górna krawędź urządzenia znajdowała się poniżej górnej krawędzi balustrady.

2. Montaż klimatyzatora powinien zostać wykonany przez firmę specjalistyczną, zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz dokumentacją techniczno-rozruchową urządzenia.

3. Jednostka zewnętrzna powinna być zamontowana na specjalnych podporach tłumiących drgania, tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodzić elewacji budynku oraz hydroizolacji posadzki.

4. Przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (w tym docieplenie ścian) i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną.

5. Odprowadzenie skroplin powinno być wykonane wyłącznie w obrębie lokalu do instalacji kanalizacyjnej lub w obrębie loggii/balkonu do pojemnika na skropliny, który musi być systematycznie opróżniany.

6. Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz budynku, bezpośrednio na posadzkę loggii/balkonu/tarasu, na elewację budynku oraz do rynny spustowej.

7. Zasilanie elektryczne powinno być wykonane w oparciu o instalację wewnętrzną lokalu, po upewnieniu się, że moc przyłączeniowa wynikająca z dostawy energii elektrycznej będzie wystarczająca, biorąc pod uwagę ogólne zapotrzebowanie lokalu na moc elektryczną. W przypadku potrzeby zwiększenia mocy przyłączeniowej, w pierwszej kolejności należy uzyskać zgodę Spółdzielni oraz dostawcy energii.
8. Dopuszcza się stosowanie jedynie klimatyzatorów, które w całym okresie eksploatacji spełniają wymogi zawarte w normie PN-87/B-0215/02 w zakresie poziomu hałasu oraz parametrów technicznych, które są potwierdzone aprobatami, certyfikatami i deklaracjami zgodności.
9. Użytkownik lokalu po zainstalowaniu klimatyzatora zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia Spółdzielni w celu odbioru zainstalowania klimatyzatora. Warunkiem przystąpienia do odbioru urządzenia jest dostarczenie przez użytkownika lokalu aprobat, certyfikatów i deklaracji zgodności zamontowanego urządzenia.
10. Na każde pisemne wezwanie Spółdzielni, związane z koniecznością wykonania robót remontowych budynku, loggi/balkonu/ tarasu lub niezastosowania się do ww. warunków montażu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą we własnym zakresie. W przypadku niewykonania tego obowiązku przez użytkownika lokalu, obciążają go koszty demontażu klimatyzatora wykonane na zlecenie Spółdzielni.
11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do prowadzenia (na własny koszt) bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora, tak by jego praca nie zakłócała spokoju mieszkańców sąsiednich lokali.
12. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo żądania w każdym czasie demontażu klimatyzatora w przypadku gdy jednostka zewnętrzna nie spełnia warunków podanych w niniejszym Regulaminie gdy stanowić będzie uciążliwość dla użytkowników sąsiednich mieszkań.
13. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za utylizację zdemontowanego urządzenia na własny koszt i własne ryzyko.

UWAGA. Korzystanie z instalacji klimatyzacyjnej może spowodować niepoprawne działanie lub obniżenie sprawności instalacji wentylacyjnej/grawitacyjnej. W związku z tym, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne skutki zaburzenia działania wentylacji w lokalu, tj. brak odpowiedniej ilości powietrza do spalania gazu w urządzeniach, występowanie w lokalu nadmiernej wilgoci, zagrzybień lub złej jakości powietrza.

XII. Wytyczne dotyczące zasad montażu i eksploatacji indywidualnych anten zewnętrznych.

1. Montaż uchwyty anteny jest możliwy w ościeżnicy okiennej lub na balustradzie balkonowej tylko w sposób nie ograniczający dostępu do światła dziennego sąsiedniego lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach dopuszcza możliwość wydania zgody na montaż anteny na konstrukcji wsporczej zamontowanej w sposób trwały do balustrady balkonu, masztu zamontowanego na kominie lub stropodachu.
3. Wszystkie koszty montażu zewnętrznej anteny ponosi wnioskodawca.
4. Montaż anteny musi odbywać się w sposób gwarantujący nienaruszenie szczelności pokrycia dachu oraz nienaruszający trwałości obróbek blacharskich i docieplenia stropu.



5. Kształt, miejsce i sposób montażu konstrukcji wsporczej umożliwiającej montaż kilku anten określi Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo weryfikacji wykonanych konstrukcji wsporczych.
7. Przewód antenowy musi zostać doprowadzony do lokalu w sposób nie powodujący zacieków na elewacji.
8. W budynkach po termomodernizacji w szczególności w okresie objętym gwarancją Spółdzielnia nie wyraża zgody na przewierthy ścian zewnętrznych w celu poprowadzenia instalacji antenowej.
9. Spółdzielnia dopuszcza możliwość zabudowy kabla w trakcie robót termomodernizacyjnych pod warstwą docieplenia.
10. Wyrażenie zgody na montaż indywidualnej anteny dopuszcza się jedynie przy zachowaniu następujących parametrów technicznych i otrzymaniu na nie zgody Spółdzielni.

XIII. Wytyczne dotyczące zasad montażu i eksploatacji indywidualnych anten.

1. Wspornik anteny musi zostać zamontowany w sposób trwały i zapewniający bezpieczeństwo.
2. Przejścia kabla antenowego przez ściany lub dach powinny być wykonane w sposób nienaruszający elementów konstrukcyjnych budynku (nadproża) i posiadać izolację przeciwwilgociową.
3. Montaż anteny i okablowania musi być wykonany przez specjalistyczną firmę zajmującą się montażem anten.
4. Na każde pisemne wezwanie spółdzielni, związane z koniecznością wykonania robót remontowych budynku lub niezastosowania się do ww. warunków montażu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu anteny we własnym zakresie i na swój koszt. W przypadku niewykonania tego obowiązku przez użytkownika lokalu, obciążają go koszty demontażu wykonane na zlecenie Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do prowadzenia (na własny koszt) bieżącej konserwacji zamontowanej anteny.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo żądania w każdym czasie demontażu anteny w przypadku gdy nie spełnia warunków podanych w niniejszym regulaminie i gdy stanowić będzie uciążliwość dla użytkowników sąsiednich mieszkań.
7. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za utylizację zdemontowanego urządzenia na własny koszt.

XIV. Wytyczne dotyczące montażu żaluzji zewnętrznych i siatek zabezpieczających na balkonach, loggiach i tarasach.

1. Żaluzje zewnętrzne należy montować tylko w świetle otworu okiennego lub drzwi balkonowych bez naruszania elewacji budynku z zachowaniem kolorystyki elewacji.
2. Na każde pisemne uzasadnione wezwanie Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu żaluzji we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnionym terminie.
3. Siatki zabezpieczające na balkonach i loggiach należy mocować do elewacji i płyt balkonowych w sposób nie powodujący uszkodzeń powłoki tynkarskiej, za pomocą kotew chemicznych.

XV. Wytyczne dotyczące zamontowanych klimatyzatorów, anten indywidualnych, żaluzji zewnętrznych i siatek zabezpieczających przed wejściem w życie regulaminu.

1. W przypadku zamontowanych w budynkach klimatyzatorów, anten indywidualnych, żaluzji zewnętrznych i siatek zabezpieczających przed wejściem w życie Regulaminu podlegać będą one uregulowaniom zawartym w niniejszym Regulaminie.
2. W przypadku uchybienia warunkom techniczno-eksploatacyjnym Spółdzielnia jest uprawniona do wystąpienia z żądaniem ich demontażu we wskazanym terminie.

XVI. Nie wymagają zgłoszenia nw. prace remontowe w zakresie:

1. Naprawy i wymiany wykładzin podłogowych, paneli podłogowych, parkietu oraz wymiana tapet ściennych.
2. Malowania pomieszczeń w obrębie lokalu mieszkalnego.
3. Wymiany wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony.

XVII. Postanowienia końcowe

1. W przypadku planowanej zmiany sposobu użytkowania poszczególnych pomieszczeń w lokalu mieszkalnym w tym: planowanej zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego, planowanej adaptacji/zabudowy części wspólnych oraz innych prac remontowych niewymienionych w niniejszym Regulaminie wymagane jest uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni określającej warunki wykonania, po spełnieniu poleceń zawartych w ustawie *Prawo Budowlane* z uwzględnieniem bezpieczeństwa konstrukcji, statyki budowli, przepisów przeciwpożarowych i względów estetyki.
2. Po zakończeniu prac remontowych użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić pisemnie ich odbiór w Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” w Piekarach Śląskich.
3. Użytkowników mieszkań obowiązuje całkowity robienia przewiertów przez zewnętrzne ściany budynku w tym przez docieplenia
4. Użytkowników mieszkań obowiązuje całkowity zakaz montażu jakichkolwiek urządzeń (tj. szyldów reklamowych, klimatyzatorów, indywidualnych anten) na elewacjach budynków, balustradach balkonowych i kominach wybudowanych ponad dachem budynków.
5. W budynkach po termomodernizacji, w okresie objętym gwarancją za wady, nie jest możliwy montaż żadnych urządzeń na elewacji, na balkonach/loggiach/tarasach. Informację o okresie gwarancji udziela Spółdzielnia.
6. Nie jest możliwy montaż żadnych urządzeń na elewacji zabudowanej płytami cementowo-azbestowymi (acekolowymi).
7. Zapisy powyższego Regulaminu stosuje się również w przypadku remontów prowadzonych w lokalach użytkowych własnościowych i posiadających odrębną własność.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2024 z dnia 24.10. 2024 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Diament”

Alina Kupczok

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Diament”

Tomáš Wiśniowski

DIAMENT
Adam Jasiewicz
K:2660