

## **Nowe zasady tworzenia i finansowania funduszu remontowego.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 30.08.2021 r. zatwierdziła nowy tekst Regulaminu Funduszu Remontowego. Fundusz remontowy, zgodnie z tym regulaminem oraz zapisami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ma być tworzony dla każdej nieruchomości oddzielnie. Zapis w ustawie o obowiązku ewidencji wykorzystania funduszu remontowego dla każdej nieruchomości istnieje już od 2007 roku i zgodnie z tym Spółdzielnia taką ewidencję prowadziła i posiada. W międzyczasie Spółdzielnia wykonując konieczne remonty w budynkach w których nie było na nie pokrycia z wpłat na fundusz remontowy, finansowała je ze środków obrotowych. W ten sposób na niektórych nieruchomościach powstały niedobory na funduszu remontowym, które będą musiały być spłacone, zgodnie z zasadą, że każdy budynek musi się finansować samodzielnie. Nowy regulamin funduszu remontowego, poprzez zapis: *„Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach podlegają spłacie w następujących okresach rozliczeniowych”*, wprowadził obowiązek spłaty zadłużenia. Okres zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach ustalono na 3 lata, z możliwością jego wydłużenia. Aby zapobiec powstawaniu kolejnych zadłużeń na funduszu remontowym gdy wystąpi brak środków na sfinansowanie koniecznego dla budynku remontu lub nowej inwestycji, regulamin przewiduje możliwość utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów tego zadania. Z powodu konieczności spłaty zadłużeń wewnętrznych na funduszu remontowym, w budynkach których to dotyczy, otrzymają Państwo na koniec listopada 2021 r. zawiadomienie o wprowadzonej stawce na fundusz remontowy, kwocie zadłużenia wewnętrznego i okresie jego spłaty. Rada Nadzorcza przyjęła zasadę, że stawka na fundusz remontowy uwzględniająca również spłatę zadłużenia, nie może być większa niż 3 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, przedłużając budynkom o większym zadłużeniu okres spłaty. Ponieważ podwyżka stawki musi być wprowadzona na 3 miesiące przed jej zastosowaniem, płatność nowej stawki na fundusz remontowy będzie obowiązywała od marca 2022 roku. Regulamin funduszu remontowego znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni.

### **I. KONIECZNIE PRZECZYTAJ!**

Proszę Państwa. Jak zwykle w okresie późnej jesieni, przypominamy podstawowe zasady bezpiecznego korzystania z wszelkiego rodzaju podgrzewaczy, a szczególnie tych, które wydzielają ciepło w wyniku swobodnego spalania. W warunkach występujących w mieszkaniach, są to przede wszystkim wszelkiego rodzaju gazowe podgrzewacze wody i kuchenki gazowe. Oczywiście możliwość zatrucia tlenkiem węgla będącego produktem spalania gazu występuje w ciągu całego roku, ale w okresie jesienno-zimowym jest większa, z powodu ograniczania wietrzenia mieszkań i swobodnej wentylacji, w celu unikania strat ciepła. Spotykamy się nawet z takimi ripostami, że *nie po to wydawaliście pieniądze na nową, szczelną stolarkę okienną i drzwiową, aby ją teraz i to w okresie zimowym rozszczelnić. A wentylacja oczywiście ma być i to Spółdzielnia jest zobowiązana aby ją zapewnić*. O tragicznych skutkach takiego podejścia i innych zachowań, przed którymi

przestrzegamy w poniższym tekście, niestety czytamy w codziennej lokalnej prasie, szczególnie w okresie jesienno – zimowym.

A zatem o czym powinniśmy pamiętać, aby wiedzieć

### **Jak uniknąć zatrucia tlenkiem węgla (CO).**

W okresie trwania sezonu grzewczego nasilają się przypadki zatrucia osób tlenkiem węgla. Ze względu na sposób działania na organizm ludzki, tlenek węgla zwany jest również cichym, perfidnym zabójcą. Gromadzący się w pomieszczeniu tlenek węgla jest niewidocznym pozbawionym zapachu gazem, nieco lżejszym od powietrza, trudno rozpuszczalnym w wodzie. Ma on zdolność do wyjątkowo łatwego łączenia się z hemoglobina (powinowactwo 300 razy szybsze od tlenu), powstaje karboksyhemoglobina, (CO-Hb), związek niebezpieczny, który stanowi zagrożenie dla wszystkich organizmów wykorzystujących hemoglobinę do transportu tlenu do tkanek. Powoduje niedotlenienie tkanek. Wystąpienie charakterystycznych objawów zatrucia CO uzależnione jest od jego stężenia w otoczeniu, rodzaju wykonywanej pracy i jej obciążenia fizycznego (współczynnik wentylacji płuc), ciśnienia atmosferycznego, objętości krwi, zdolności do dyfuzji w płucach a także cech indywidualnych każdego organizmu. Za stężenie krytyczne uważa się zawartość karboksyhemoglobiny we krwi na poziomie 60-70 %.

#### ***Objawy:***

Uważa się, że wdychanie tlenku węgla powoduje (wartości orientacyjne):

- w stężeniach ok. 60-240 mg/m<sup>3</sup> po paru godzinach - ból głowy,
- w stężeniach ok. 450 mg/m<sup>3</sup>, po 1-2 godzinach – ból głowy, mdłości, wymioty, osłabienie mięśni, apatie,
- w stężeniach ok. 900-1000 mg/m<sup>3</sup>, po 2 godzinach – zapaść, utratę przytomności,
- w stężeniach ok. 1800-2000 mg/m<sup>3</sup> , po 20 minutach – zapaść i ryzyko zgonu po 2 godzinach,
- w stężeniach ok. 4000 mg/m<sup>3</sup>, po 5-10 minutach – zapaść i ryzyko zgonu po 30 minutach,
- w stężeniach ok. 8000 mg/m<sup>3</sup>, po 1-2 minutach – zapaść i ryzyko zgonu po 10-15 minutach,
- w stężeniach ok. 15000 mg/m<sup>3</sup>, po 1-3 minutach zgon.

Jak widać, przy wysokich stężeniach, CO, już po kilku wdechach może nastąpić zgon człowieka, bez objawów ostrzegawczych, wskutek porażenia układu oddechowego oraz ostrej niewydolności układu krążenia. Powikłaniem zatruc tlenkiem węgla są zmiany zwyrodnieniowe w ośrodkowym układzie nerwowym, nerwobóle i niewydolność płuc, natomiast w zatruciach przewlekłych bóle i zawroty głowy, znużenie, zmiany w ośrodkowym układzie nerwowym objawiające się pogorszeniem pamięci, zdolności koncentracji i bezsennością.

#### ***Postępowanie przy zatruciu tlenkiem węgla.***

- wynieść zatrutego z miejsca narażenia z zapewnieniem własnego bezpieczeństwa (w razie potrzeby akcję przeprowadzi Państwowa Straż Pożarna dysponująca odpowiednim sprzętem izolującym drogi oddechowe),
- wyłączyć piecyk gazowy lub inne urządzenie spalające gaz, które było czynne w czasie wypadku,
- zapewnić dopływ świeżego czystego powietrza,
- wezwać pogotowie ratunkowe, konieczna pomoc lekarska,
- jak najszybciej podać tlen,
- jeżeli osoba poszkodowana nie oddycha, ma zatrzymaną akcję serca, należy natychmiast zastosować sztuczne oddychanie metodą usta – usta, aparatem AMBU oraz masaż serca,
- unikać obciążenia wysiłkiem fizycznym.

### *Co zrobić, aby uniknąć zaccadzenia?*

Podstawową przyczyną zatruc są zamknięte, szczelne okna. Powoduje to powstawanie tlenku węgla w procesie niezupełnego spalania paliwa i utrudnia odpływ spalin. **Tyle spalin wypłynie przez komin, ile świeżego powietrza napłynie do pomieszczenia z zewnątrz.** Zatem przede wszystkim należy zapewnić możliwość stałego dopływu świeżego powietrza do paleniska (pieca gazowego, kuchenki gazowej, kuchni węglowej lub pieca) oraz swobodny odpływ spalin. **Nie należy bagatelizować objawów duszności, bólów i zawrotów głowy, nudności, wymiotów, oszołomienia, osłabienia, przyspieszenia czynności serca i oddychania, gdyż mogą być sygnałem, że ulegamy zatruciu czadem; w takiej sytuacji należy natychmiast przewietrzyć pomieszczenie, w którym się znajdujemy i zasięgnąć porady lekarskiej.**

*W celu uniknięcia sytuacji stwarzającej zagrożenie zatruciem tlenkiem węgla w budynku, należy przestrzegać zasad określonych powyżej, a ponadto:*

- nie należy stosować do ogrzewania pomieszczeń, w których stale przebywają ludzie gazowych przenośnych urządzeń promiennikowych,
- nie należy ogrzewać pomieszczeń za pomocą kuchni gazowych gdyż może to spowodować poważne zatrucia,
- w pomieszczeniach, których występuje spalanie paliwa należy zapewnić skuteczną wentylację,
- nie należy zatykać kratki wentylacyjnych w drzwiach do łazienki oraz od przewodów wentylacyjnych,
- w pomieszczeniu, w którym zachodzi spalanie paliwa z grawitacyjnym odprowadzaniem spalin z wykorzystaniem do spalania powietrza z pomieszczenia, stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione,
- wszelkie prace naprawcze, przeróbki, modernizacje i prace konserwacyjne przy urządzeniach na paliwo stałe, ciekłe i gazowe powinny wykonywać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje,
- nie pozostawiać bez nadzoru potraw na włączonej kuchence, czy ciasta w piekarniku,
- na wyposażenie mieszkań kupować nowoczesne bezpieczne urządzenia (kuchenki gazowe, gazowe ogrzewacze wody) posiadające stosowne atesty, wyposażone w

czujniki zabezpieczające przed zanikiem ciągu, czy nieuzasadnionym wypływem paliwa,

- wyposażać mieszkanie w gaśnice proszkowe, autonomiczne bateryjne czujniki dymu i tlenu węgla oraz gazu,
- nie używać świec, kaganków, petard, wyrobów pirotechnicznych oraz innych źródeł światła wykorzystujących otwartą ogień w pomieszczeniach mieszkalnych, w sytuacjach mogących spowodować pożar,
- nie stosować do mycia i prania odzieży cieczy łatwopalnych,
- nie suszyć odzieży i materiałów palnych bezpośrednio na piecach,
- zawsze zapewnić sobie dostęp do tablic rozdzielczych prądu elektrycznego, gniazdek i wyłączników oraz głównych zaworów gazu i wody.

W trosce o własne bezpieczeństwo, warto rozważyć zamontowanie w domu czujek dymu i gazu. Koszt zamontowania takich czujek jest niewspółmiernie niski do korzyści, jakie daje zastosowanie tego typu urządzeń. Dla własnego bezpieczeństwa zamontuj czujnik wykrywający tlenek węgla w pomieszczeniach, w których masz urządzenia grzewcze (nie dotyczy urządzeń grzewczych elektrycznych).

Zaczadzenie w budynkach mieszkalnych może również pośrednio powodować to, iż w okresie zimowym większość użytkowników budynków uszczelnia okna i drzwi przed zimnem. W ten sposób ogranicza się wymianę powietrza, a tym samym do spalania paliwa nie dostarcza się odpowiedniej ilości tlenu. Niedostateczna ilość tlenu do spalania paliwa powoduje, że następuje niepełne spalanie paliwa w urządzeniach grzewczych i tworzy się tlenek węgla. W takich przypadkach może dojść również do zaburzenia ciągu w przewodach kominowych i wydostawania się tlenu węgla do przestrzeni mieszkalnej, co poważnie zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców. Obserwujemy wtedy tak zwany odwrotny ciąg powietrza w przewodach kominowych (z zewnątrz do wnętrza pomieszczenia).

### ***Prawidłowa eksploatacja instalacji.***

Prawo budowlane zobowiązuje zarządców oraz właścicieli obiektów budowlanych, w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, do przeprowadzania kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) co najmniej raz w roku oraz co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>.

### ***Prawidłowa eksploatacja piecyka gazowego.***

Zainstalowania, naprawy lub wymiany piecyka gazowego może dokonać jedynie uprawniony specjalista, zgodnie z instrukcją producenta. Wykonywanie prac instalacyjnych i regulacyjnych przez osobę nieuprawnioną może stworzyć zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców. Takie same wymagania, co do prac instalacyjnych i regulacyjnych dotyczą kuchenek gazowych. Kuchenka powinna znajdować się jak najbliżej wywiewnej kratki wentylacyjnej, a stanowiska pracy powinny być usytuowane między oknem a kuchenką, tak, aby nad nimi następował przepływ świeżego powietrza. Zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane instalacja gazowa powinna być sprawdzana co najmniej raz w roku. Kontrola powinna być przeprowadzana przez osoby uprawnione, a obowiązek poddania obiektu

kontroli spoczywa na właścicielu lub zarządcy. Znajdujące się w domu (mieszkanu) urządzenia gazowe, powinny być co najmniej raz w roku poddawane przeglądowi przez uprawnione osoby. Obowiązek zapewnienia tego przeglądu spoczywa na właścicielu mieszkania.

### ***Stały dopływ świeżego powietrza.***

Stały dopływ świeżego (zewnątrznego) powietrza do urządzenia, w którym następuje spalanie gazu ma podstawowe znaczenie. Brak dopływu świeżego powietrza powoduje niedobór tlenu. Wynikiem tego niedoboru jest niezupełne spalanie i powstawanie tlenku węgla. Następuje to wówczas, gdy okna mieszkania są szczelnie zamknięte. Czynnikiem najwyższego ryzyka są szczelne okna. Zdarzały się wypadki zatrucia, które następowały po wymianie okien na szczelne. Zastosowanie nawiewników powietrza zmniejsza to ryzyko, należy jednak zwrócić uwagę, że nawiewniki powietrza nie zapewniają całkowitego bezpieczeństwa w czasie pracy piecyka gazowego, dlatego konieczne są dodatkowe działania.

Stały dopływ powietrza do mieszkania jest również warunkiem niezbędnym swobodnego odpływu spalin. W związku z tym należy pamiętać aby przed każdą kąpielą dobrze przewietrzyć łazienkę, **aby szczelne okna były wyposażone w nawiewniki powietrza**, a podczas kąpieli uchylone było okno w mieszkaniu lub łufcik. **Zasłanianie kratki wentylacyjnych, zarówno nawiewnej w drzwiach do łazienki, jak i wywiewnej na wlocie do przewodu wentylacyjnego grozi śmiertelnym zatruciem.** Podczas kąpieli nie należy używać innych urządzeń służących do spalania gazu, jak kuchenka gazowa, piekarnik, bowiem powodują one zmniejszenie ilości tlenu w mieszkaniu, co sprzyja niezupełnemu spalaniu gazu. Kąpiel w łazience, połączona z kilkukrotnym włączaniem i wyłączaniem piecyka gazowego, powinna trwać możliwie krótko.

### ***Swobodny odpływ spalin.***

Piecyk gazowy powinien być szczelnie przyłączony do przewodu spalinowego, a przewód spalinowy musi być szczelny i drożny. Nieszczelny komin powoduje osłabienie ciągu lub może być przyczyną przenikania spalin do sąsiadujących z nim pomieszczeń. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) należy kontrolować zgodnie z obowiązującymi przepisami, tzn. co najmniej raz w roku. Kontrola powinna być przeprowadzona przez osoby uprawnione, a obowiązek poddania obiektu kontroli spoczywa na właścicielu lub zarządcy. **Warunkiem swobodnego odpływu spalin jest jednak nie tylko drożny przewód spalinowy, lecz także stały dopływ świeżego powietrza do pomieszczenia, w którym następuje spalanie gazu. Nie będzie odpływu spalin, jeżeli pracujący piecyk gazowy będzie się znajdował w zamkniętym, uszczelnionym mieszkaniu. Stały dopływ powietrza do pomieszczenia, w którym włączono piecyk gazowy, jest więc warunkiem niezbędnym do spełnienia dwóch podstawowych wymogów bezpieczeństwa - zupełnego spalania gazu i swobodnego odpływu spalin.** Instalowanie wentylatora w pomieszczeniu, w którym znajduje się piecyk gazowy jest zabronione. Podczas kąpieli nie należy włączać wentylatora w kuchni lub w innym miejscu w mieszkaniu, ponieważ jego działanie osłabia naturalny ciąg spalin w przewodzie spalinowym piecyka gazowego.

### ***Zadbaj o warunki do ewakuacji na wypadek pożaru:***

- nie stosuj krat w drzwiach i oknach, na klatkach schodowych i przejściach między nimi oraz wyjściach na dach - krata utrudni ewakuację podczas pożaru oraz wydłuży czas oczekiwania na pomoc strażaków; jeżeli musisz, zakładaj kraty, które można otworzyć od wewnątrz. Klucz przechowuj w miejscu, znanym wszystkim domownikom; pamiętaj, że podczas pożaru może to być jedyna droga ewakuacji,
- nie zastawiaj sprzętami korytarzy i dojsz do mieszkań – może to utrudnić ewakuację oraz dojszcie ratowników.

### ***W zakresie posługiwania się ogniem otwartym:***

- dopilnuj, by dzieci nie bawiły się ogniem, materiałami pirotechnicznymi czy urządzeniami elektrycznymi, nigdy nie pozostawiaj małych dzieci bez opieki,
- nie pal śmieci w śmietnikach i nie dopuść do zaprószenia ognia w zsypie,
- nie pal papierosów w łóżku - ludzie giną nie tylko w pożarach obejmujących całe mieszkanie; zdarza się, że zaprószenie ognia niedopałkiem papierosa po zaśnięciu, prowadzi do śmiertelnego zatrucia,
- nie zapalaj świec w pobliżu materiałów łatwo zapalnych,
- nie pozostawiaj włączonej kuchenki bez dozoru - odparowanie wody z garnka może doprowadzić do zwęglenia pozostałości, zapalenia ich i silnego zadymienia mieszkania, szczególnie niebezpiecznego dla śpiących osób; przypadkowe wygaszenie kuchenki podczas gotowania może również doprowadzić do ulatniania się gazu i jego wybuchu,
- przestrzegaj zakazu używania wyrobów pirotechnicznych w pomieszczeniach,
- przestrzegaj instrukcji obsługi wyrobów pirotechnicznych,
- przestrzegaj wymagań prawa lokalnego w zakresie stosowania wyrobów pirotechnicznych,
- wyposaż mieszkanie w gaśnicę proszkową, minimum 2-kilogramową; taką gaśnicą będziesz mógł bezpiecznie gasić palące się urządzenia elektryczne pod napięciem,
- wyposaż mieszkanie w autonomiczną czujkę pożarową, alarmującą o powstaniu dymu (podczas każdego pożaru wydzielają się duże ilości dymu).

### ***Gdy powstanie pożar:***

- zadzwoń do straży pożarnej pod numer - 998 lub z telefonu komórkowego 112
- staraj się zejść na piętro poniżej palącego się mieszkania lub wyjść na zewnątrz budynku - pamiętaj - dym unosi się do góry, nie wolno zjeżdżać windami, nie należy otwierać drzwi, przez które wydobywa się dym, gdyż dostarczenie większej ilości tlenu może spowodować szybki rozwój pożaru i płomienie mogą nas poparzyć,
- jeżeli nie możesz opuścić mieszkania, nie otwieraj drzwi prowadzących na korytarz, uszczelnij je, wzywaj krzykiem pomocy, wykonuj polecenia strażaków,
- nie gaś wodą urządzeń elektrycznych, grozi to porażeniem prądem; staraj się wyciągnąć z gniazdka przewód zasilający (np. drewnianym kijem od szczotki), można wykręcić bezpieczniki by odłączyć dopływ prądu do mieszkania,
- powiadom o zagrożeniu sąsiadów,

- nie wdychaj dymu - zastoń usta mokrą tkaniną; jeżeli to możliwe - zmocz swoje ubranie lub owiń ciało mokrą grubą tkaniną z naturalnych materiałów (z lnu, wełny, bawełny itp.).

#### **Gdy poczujesz gaz:**

- zawiadom jak najszybciej pogotowie gazowe i administrację,
- powiadom sąsiadów,
- nie włączaj światła ani żadnych urządzeń elektrycznych,
- nie zapalaj zapalek czy zapalniczek,
- zamknij zawór gazu w mieszkaniu,
- otwórz szeroko okno,
- wyjdź na zewnątrz budynku.

#### **Gdy opuszczasz mieszkanie:**

- sprawdź czy zostały wyłączone wszystkie odbiorniki prądu i gazu,
- przed opuszczeniem domu na dłuższy czas odłącz zasilanie prądem elektrycznym oraz zakręć zawory wody i gazu,
- u sąsiadów pozostaw informację, gdzie będziesz przebywać.

#### **Pamiętaj!**

**Twoje i Twoich bliskich zdrowie a może nawet życie może w dużej mierze również zależeć od tego, jak poważnie potraktujesz treść naszych rad. Z powyższymi radami zapoznaj wszystkich użytkowników domu. Wystarczy jedynie odrobina przeczności.**

#### **Warunki techniczne wykonywania prac remontowych.**

Na wykonywanie wszelkich prac remontowych w mieszkaniach, należy uzyskać zgodę Spółdzielni. Wymóg ten zawarty jest w § 9 Regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale. Oto jego treść: *1. Wykonywanie w mieszkaniu jakichkolwiek przeróbek lub remontów instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, przewodów wentylacyjnych i spalinowych, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. 2. Na wykonywanie w mieszkaniu prac powodujących zmiany konstrukcyjne (...) konieczna jest zgoda Zarządu Spółdzielni, sporządzenie projektu i akceptacja Wydziału Architektury Urzędu Miasta Krakowa.* Warunek zgody Spółdzielni nie jest wymagalny po to aby Spółdzielnia miała decydować co w mieszkaniu może być robione, ale w celu określenia, jak dane zamierzenie remontowe ma być wykonane. Oczywiście są prace na które może być brak zgody, jak np. te naruszające konstrukcję nośną i statykę budynku. W odpowiedzi na zgłoszenie zamiaru wykonania odpowiednich prac remontowych w mieszkaniu, Spółdzielnia wydając zgodę i określa warunki techniczne wykonania zgłoszonych robót remontowych oraz formalności konieczne do spełnienia. A wszystko to dlatego, aby przy wykonywaniu danych prac zachować wymogi prawa budowlanego, prace wykonać w taki sposób aby nie spowodować zakłóceń w pracy odpowiednich instalacji w

swoim i innych mieszkaniach, stosować właściwe urządzenia, elementy i materiały, nie pogorszyć właściwości technicznych i użytkowych instalacji i substancji budowlanej budynku, zapewnić bezpieczeństwo użytkowania remontowanych mieszkań i instalacji, itp. Z praktyki wiemy, że bywa z tym różnie. Niektóre, niezgłaszane oczywiście remonty, bywa że są wykonane w sposób urągający sztuce budowlanej, przeróbki na instalacjach zagrażają bezpieczeństwu ich użytkowania albo na ogół jednocześnie wykazują wady utrudniające lub wręcz uniemożliwiające korzystanie z nich. „Fachowcy”, którzy w pocie czoła zepsuli to wszystko, ulotnili się z sowitą zapłatą w kieszeni, bo zlecający remont sam niekoniecznie znając się na tym jak to ma być zrobione, im zaufał. Wtedy niejednokrotnie od Spółdzielni próbuje się wyegzekwować odpowiednie naprawy twierdząc, że tak było. Tyle, że niedawną pseudoremontową ingerencję bardzo łatwo rozpoznać, a do Spółdzielni należy zwracać się przed remontem. W tej sytuacji pozostaje jeszcze raz zapłacić za naprawienie (o ile się da) tego, co zostało zepsute. Warunki techniczne są wydawane w odniesieniu do konkretnych zgłoszonych prac.

A oto zestaw warunków dla typowych prac remontowych wykonywanych w mieszkaniach:

- Krycie rur instalacji wodnokanalizacyjnej i przewodów instalacji elektrycznej pod okładzinami ceramicznymi ściennymi nie może naruszać elementów konstrukcyjnych budynku i przewodów wentylacyjno-spalinowych.
- 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 Dział Techniczny Spółdzielni.
- Przy montowaniu licznika do pomiaru zużycia wody lub wymianie licznika, należy stosować wodomierze przystosowane do odczytu radiowego, wskazane przez Spółdzielnię.
- Przed obmurowaniem brodzika kabiny prysznicowej lub wanny, należy sprawdzić drożność kratki ściekowej i wykonać wokół niej izolację przeciwwilgociową poziomą.
- Kabina prysznicowa nie może posiadać funkcji pary.
- Montowane w łazience przepływowe gazowe podgrzewacze ciepłej wody muszą być wyposażone w czujnik ciągu kominowego.
- Remont oraz wszelkie przeróbki instalacji wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej może dokonywać tylko zarejestrowana 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 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.
- Jeżeli dla wykonania prac remontowych przy instalacji gazowej zachodzi konieczność demontażu licznika gazowego, to czynność tą musi wykonać Zakład Gazowniczy.
- W przypadku obłożenia ścian kuchni, łazienki lub wc płytkami ceramicznymi lub inną wykładziną, SM w razie awarii instalacji lub planowanego remontu pionów instalacyjnych, zastrzega sobie prawo dostępu do instalacji i nie zobowiązuje się do uzupełnienia płytek i okładzin.



- Przed wyłożeniem posadzki w łazience i kuchni płytkami ceramicznymi należy wykonać przeciwwilgociową izolację poziomą podłoża.
- Wszelkie prace należy prowadzić w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.
- Wszelkie przeróbki w instalacji centralnego ogrzewania mieszkania muszą być uzgadniane ze Spółdzielnią i wykonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Wykonane prace należy zgłosić do odbioru przez Spółdzielnię.
- Prace instalacyjne c.o. mogą być prowadzone po sezonie grzewczym, a zakończone do 31 sierpnia (uwaga: instalacja c.o. poza sezonem grzewczym jest napełniona wodą).
- W przypadku wymiany grzejników na nowe muszą być zachowane następujące parametry : a) Ciśnienie robocze 6 bar, b) Ciśnienie próbne 10 bar, c) Moc grzejnika – informacja w Spółdzielni, d) Parametry temp. 80/60.
- Za ewentualne awarie nowomontowanych grzejników bez konsultacji ze Spółdzielnią i skutki tych awarii, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności.
- Lokator wymieniający grzejniki musi liczyć się z dodatkową opłatą za opróżnienie i ponowne napełnienia instalacji c.o. chyba, że instalacja c.o. podczas wykonywania prac nie będzie napełniona. 17. Zabrania się jakichkolwiek nieuzgodnionych ze Spółdzielnią ingerencji w piony grzewcze c.o.
- 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 zgodnie z PN-83/B-03430 z późniejszymi zmianami Az 3/2000.
- Drzwi do łazienki muszą posiadać kratkę wentylacyjną, lub otwory wentylacyjne o łącznej pow. 220cm<sup>2</sup>.
- Nowe drzwi wejściowe wewnątrz klatkowe winny posiadać wymiary takie same jak drzwi zdemontowane, oraz muszą otwierać się w stronę mieszkania. Szpalety drzwiowe po zamontowaniu nowych drzwi należy wyrównać i przemaalować w kolorze klatki schodowej.

Skutki spowodowane przeróbką, lub ewentualną awarią urządzeń sanitarnych w trakcie wykonywania robót, powodujące przecieki do lokali poniżej, obciążają odpowiedzialnością lokatora wykonującego remont. Po zakończeniu remontu wszystkie elementy z demontażu i gruz należy wywieźć do lamusowni na własny koszt. Prowadzenie robót nie może zakłócać użytkowania mieszkań sąsiednich. W trakcie wykonywania prac remontowych, należy codziennie usuwać z klatki schodowej wszelkie zanieczyszczenia powstałe w wyniku remontu. W przypadku konieczności zamknięcia wody w pionie, zobowiązuje się lokatora wykonującego remont, do powiadomienia lokatorów, o godzinach w których nie będzie wody. Pismo informujące o planowanym remoncie lokalu należy składać w Spółdzielni przed rozpoczęciem robót. Wyrażenie zgody przez Spółdzielnię na remont nie zwalnia z obowiązku zgłoszenia lub złożenia wniosku o pozwolenie na budowę na wykonanie pewnych robót w UMK Wydział Architektury i Urbanistyki.

#### Podstawa :

Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414), tekst jednolity z dnia 17 sierpnia 2006 r. (Dz.U. Nr 156, poz. 1118) z późniejszymi zmianami,

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 7 czerwca 2019, poz. 1065).

## AKTUALNOŚCI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” uprzejmie informuje, że:

W dniu 31.12.2021 r. Spółdzielnia będzie nieczynna.

### **Zarząd Spółdzielni przypomina:**

- zgodnie z zapisem § 60 pkt. 1 statutu Spółdzielni, opłaty za używanie lokali należy uiszczać, co miesiąc „z góry” do dnia 15 każdego miesiąca,
- zgodnie z zapisem § 60 pkt. 6, od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie. Naliczenie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie wpłaty. Odsetki ustawowe od 4.11.2021 r. wynoszą 6,75%. Wszystkim Mieszkańcom, którzy regulują opłaty w terminie, dziękujemy! Osoby, które zalegają z opłatami, proszone są o podjęcie działań, które pozwolą na spłatę zadłużenia, a jednocześnie uchronią przed wysokimi kosztami związanymi z dochodzeniem zaległości przez Spółdzielnię na drodze sądowej lub komorniczej (opłaty sądowe, koszty zastępstwa procesowego, opłaty komornicze). Jedną z możliwości spłaty zadłużenia jest złożenie wniosku o rozłożenie zaległości na raty i zawarcie stosownej ugody ze Spółdzielnią. Osoby zainteresowane podpisaniem ugody zapraszamy do siedziby Spółdzielni ul. M. Dzielskiego 2, II piętro, pok. 226. Przypominamy, że istnieje możliwość skorzystania z dodatku mieszkaniowego na podstawie Ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. nr 71 poz.734). Dodatki mieszkaniowe załatwia Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta Krakowa, Referat ds. Dodatków Mieszkaniowych, ul. Stachowicza 18, tel.12 616 50 21,
- w przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu, właściciel lokalu zobowiązany jest do złożenia do Administracji Spółdzielni stosownego oświadczenia w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Oświadczenie można przesłać drogą elektroniczną na adres e-mail [administracja@smcentrum.com.pl](mailto:administracja@smcentrum.com.pl) lub dostarczyć osobiście, bądź za pośrednictwem gospodarza domu do siedziby Spółdzielni ul. M. Dzielskiego 2, II piętro, pokój 233. Podana ilość osób faktycznie zamieszkałych w lokalu pozwoli na prawidłowe naliczanie opłat czynszowych.

*Zarząd Spółdzielni*