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 zwalniającymi 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 ma być i 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 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:

1. W zakresie wymiany stolarki drzwiowej i okiennej - wymiana drzwi wejściowych z klatki schodowej do mieszkania:

1.1. Należy zachować istniejącą kolorystykę powierzchni zewnętrznej drzwi i okien.

1.2. Otwieranie drzwi powinno być do wewnątrz mieszkania.

1.3. Drzwi i okna muszą posiadać aktualne atesty, aprobaty techniczne i inne wymagane prawem dopuszczenia do stosowania w budownictwie wielorodzinnym (dopuszczenie

do stosowania w budownictwie, czyli znak budowlany „B”, lub oznaczenie europejskie „CE”).

1.4. Drzwi i okna muszą spełniać normy budowlane i pożarowe dotyczące rozdzielenia stref pożarowych klatki schodowej i mieszkań.

1.5. Dopływ powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, należy zapewnić przez **urządzenia nawiewne** umieszczone w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych (**nawiewniki, nawietrzaki**). Wybór owych elementów nawiewnych powinien uwzględniać założenia Polskiej Normy PN-B-03430:1983/Az3:2000P dotyczącej wentylacji w budynkach mieszkalnych.

1.6. Prace zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, bez naruszania konstrukcji ścian nośnych budynku i z zachowaniem wymiarów normatywnych drzwi.

1.7. Wymiany drzwi i okien powinien dokonać uprawniony Zakład, zgodnie z wymogami Ustawy Prawo Budowlane.

1.8. Należy zachować istniejącą kolorystykę powierzchni zewnętrznej okien i drzwi balkonowych oraz ich **wymiary i podziały**.

1.9. O terminie wymiany powinna być powiadomiona Spółdzielnia, na co najmniej 7 dni roboczych przed planowaną wymianą.

1.10. Fakt dokonania wymiany stolarki drzwiowej należy zgłosić niezwłocznie odpowiedniemu Inspektorowi Działu Technicznego Spółdzielni.

1.11. Po zakończeniu prac należy przywrócić do stanu pierwotnego ściany przez uzupełnienie tynków oraz powłok malarskich, ze zwróceniem uwagi na zachowanie istniejącej kolorystyki i elementów wykończeniowych klatki schodowej i elewacji.

2. **W zakresie drzwi do toalet** - Drzwi do toalet powinny być wyposażone w odpowiednie kratki wentylacyjne (zgodnie z normą 220 cm^2) oraz zamki.

3. W zakresie przebudowy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (w tym wymiany grzejników):

3.1. Przy wymianie grzejników należy zwrócić uwagę, aby moc grzejników zamontowanych odpowiadała mocy grzejników zdemontowanych (przy przeliczeniu należy przyjąć moc jednego żeberka żeliwnego równą 115 W).

3.2. Prace związane z wymianą grzejników należy wykonać **po zakończeniu sezonu grzewczego do dnia 31 sierpnia danego roku.** Nie zezwala się na ingerencję w instalację C.O. w sezonie grzewczym.

3.3. Wymianę grzejników musi wykonać firma posiadająca stosowne uprawnienia.

3.4. Grzejniki nowo zamontowane muszą spełniać warunki użytkowania i eksploatacji podane przez MPEC (ciśnienie eksploatacyjne 9 atm.).

3.5. Informujemy, że z instalacji po sezonie grzewczym nie zostaje spuszczana woda. W przypadku konieczności spuszczenia uzdatnionej wody z instalacji c.o., należy

wykonać to na własny koszt i własnym staraniem. Usługę wykonuje firma świadcząca usługi konserwacji w budynkach dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum" tj.: „EG" Firma Wod.-Kan.-Gaz-C.O. Ślusarstwo i Transport Eugeniusz Gwóźdź – tel. 12 411-55-14, tel. Eugeniusz Gwóźdź 602-638-202. Koszt wykonania usługi należy uzgodnić ww. wykonawcą. Spuszczenie wody z instalacji zostanie zakończone ponownym uzupełnieniem zładu w instalacji c.o.

3.6. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie bierze odpowiedzialności za niedotrzymanie temperatur wewnętrznych wynikających z Dz.U. nr 75 z 2002 roku poz. 690, rozdział IV § 134 pkt. 2, w przypadku złego doboru grzejników.

3.7. Próba szczelności instalacji c.o. po remoncie będzie możliwa do wykonania w momencie napełniania przez Spółdzielnię wewnętrznej instalacji c.o. budynku (miesiąc wrzesień). O dokładnym terminie napełniania instalacji c.o. budynku zostaną poinformowani wszyscy mieszkańcy budynku odpowiednim zawiadomieniem.

3.8. Wymagane jest przywrócenie do stanu pierwotnego ubytków ścian, stropów wraz z tynkami.

3.9. W przypadku występowania na grzejnikach elektronicznych podzielników kosztów ciepła, po wymianie grzejników, należy zgłosić czynność wymiany do Spółdzielni, która przekaże Państwa dane do firmy ISTA, w celu przeniesienia podzielników na nowy grzejnik, usługa jest płatna.

3.10. Wykonanie skróconego opracowania technicznego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w zakresie instalacji c.o. stanowiące dokumentację wykonawczą zamienną do istniejących, zinwentaryzowanych instalacji (w opracowaniu w/w należy dobrać zgodnie z warunkami technicznymi moc grzejników, ze względów konserwacyjnych przy ewentualnej wymianie rurarzu zachować instalację w dotychczasowej technologii tj. z rur stalowych, grzejniki stalowe lub żeliwne) – 3 egz.

3.11. Zgłosić z odpowiednim wyprzedzeniem termin rozpoczęcia prac.

3.12. Wykonanie przebudowy (modernizacji) instalacji c.o. należy wykonać na koszt własny przez uprawniony, koncesjonowany Zakład, zgodnie z wymogami Ustawy Prawo Budowlane.

3.13. Zgłosić przebudowaną instalację c.o. do odbioru przez komisję techniczną Spółdzielni.

3.14. Informujemy, że:

- instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami stanowi część wspólną nieruchomości, dla prawidłowej pracy instalacji (prawidłowego działania grzejników we wszystkich lokalach) niezbędna jest jej kompletność. W miejsce dotychczasowych grzejników nowe grzejniki z chwilą ich zamontowania stają się nieodłączną częścią instalacji c.o. i nie podlegają demontażowi również w przypadku sprzedaży lokalu,

- Spółdzielnia nie wykonuje indywidualnych modernizacji instalacji c.o. w mieszkaniach, a wszelkie koszty związane z ewentualną w/w modernizacją oraz jej negatywnymi skutkami ponosi mieszkaniec (uszkodzenia instalacji, ścian, zalania), w przypadku wystąpienia konieczności spuszczenia wody ze zładu modernizacja instalacji możliwa jest dopiero po zakończeniu sezonu grzewczego,
- Spółdzielnia nie zaleca zabudowy grzejników.

4. **Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w piony grzewcze c.o. oraz wykonywania wodnego ogrzewania podłogowego. Nie wyraża się zgody na likwidację grzejnika/grzejników.**

5. **W zakresie wykonania remontu instalacji elektrycznej w lokalu bez zmiany mocy:**

5.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ingeruje w sposób wykonania remontu instalacji wewnątrz lokalu, z zastrzeżeniem, że do czasu wymiany wewnętrznych linii zasilających (WLZ), nie zostanie zwiększona moc przyłączeniowa lokalu, ponad istniejący limit (ok. 4 kW).

5.2. Instalację w lokalu należy wykonać jako jednofazową.

5.3. W przypadku wymiany przewodów zasilających oraz wyniesienia licznika energii elektrycznej na zewnątrz lokalu, należy zwrócić się do Tauron o wydanie warunków, opracować projekt wykonawczy i przesłać go do uzgodnienia do Tauronu oraz Spółdzielni Mieszkaniowej.

5.4. Przy realizacji prac zapewnić zachowanie warunków:

5.4.1. Całość prac elektrycznych i projektowych powinna wykonać firma posiadająca odpowiednie uprawnienia.

5.4.2. Po wykonaniu remontu należy dokonać przeglądu instalacji, wykonać pomiary izolacji obwodów, pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, sporządzić protokoły z pomiarów, sporządzić skróconą dokumentację powykonawczą (schemat kreskowy obwodów z opisem typu urządzeń) podpisaną przez uprawnioną osobę i dostarczyć wymienione dokumenty do Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum".

5.4.3. Zabezpieczenie przed licznikowe dobrać do prądu znamionowego nie więcej niż 20 A, prąd znamionowy zabezpieczeń obwodów lokalu nie może być większy niż 16 A.

5.4.4. Zgłosić gotowość odbioru instalacji do Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej, a przypadku wymiany przewodów zasilających oraz wyniesienia licznika zgłosić gotowość odbioru również do Tauronu.

5.4.5. Po zakończeniu prac na klatce schodowej należy przywrócić do stanu pierwotnego ściany przez uzupełnienie tynków oraz powłok malarskich, ze zwróceniem uwagi na zachowanie istniejącej kolorystyki klatki schodowej.

6. W zakresie branży sanitarnej – wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej:

6.1. Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej wykonana zostanie przez uprawniony koncesjonowany zakład zgodnie z wymogami Ustawy Prawo Budowlane.

6.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna prowadzona będzie bez naruszania konstrukcji nośnej budynku, a w szczególności rurarz nie będzie prowadzony w ścianach pionów spalinowych i wentylacyjnych; nie wolno likwidować żadnych rewizji w pionach kanalizacyjnych, przewodach wentylacyjnych i spalinowych.

6.3. Wymiana instalacji obejmować będzie wyłącznie rurarz wewnątrz lokalowy począwszy od zaworów odcinających dopływ wody do lokalu.

6.4. Wyraża się zgodę na podłączenie całej wewnętrznej instalacji do istniejących pionów. Po wykonanych pracach zobowiązuje się właściciela mieszkania do wykonania dokumentacji fotograficznej przedstawiających stan techniczny i przekazania ich do Spółdzielni, w razie konieczności, skontaktować się z Działem Technicznym, w celu dokonania sprawdzenia prawidłowości podłączenia instalacji.

6.5. Każdy remont instalacji wodnej w mieszkaniu ma być przeprowadzony w sposób umożliwiający łatwy demontaż/montaż wodomierza, przy czym dostosowanie instalacji do montażu wodomierza powinno zakładać:

a. Wodomierz powinien być montowany w pozycji poziomej.

b. Ewentualna zabudowa wodomierza (płytki oraz inne przesłony) musi być łatwa do demontażu w zakresie umożliwiającym dostęp do wymiany instalacji wodnej i samego wodomierza, lokalizacja wodomierza powinna umożliwiać jego łatwy odczyt.

c. Przed wodomierzem powinien znajdować się zawór odcinający go od instalacji budynku.

d. Przed zakrywaniem poszczególnych instalacji wodno-kanalizacyjnych należy sprawdzić ich szczelność.

e. Przed zakryciem instalacji wod.-kan., należy zgłosić instalację do odbioru przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni wraz ze sporządzeniem protokołu.

f. Jeżeli w zakrytych częściach instalacji powstanie w przyszłości jakikolwiek przeciek usunięcia jego dokona lokator na własny koszt.

g. Po przeniesieniu wodomierza należy niezwłocznie zgłosić ten fakt do Spółdzielni mieszkaniowej w celu jego ponownego zaplombowania.

6.6. Montowany/wymieniany wodomierz na instalacji powinien być przystosowany do założenia nakładki radiowej.

6.7. Do wykonania montażu, wymiany lub likwidacji wodomierza Spółdzielnia Mieszkaniowa rekomenduje Firmę Stanley, tel. 733-966-922.

6.8. W przypadku likwidacji wodomierza w mieszkaniu, fakt ten należy zgłosić do Działu Technicznego w celu odbioru instalacji.

6.9. Przed obmurowaniem brodzika, kabiny prysznicowej lub wanny, należy sprawdzić drożność kratki ściekowej i wykonać wokół niej izolację przeciwwilgociową poziomą oraz pionową.

7. W zakresie okładania ścian i podłóg płytkami ceramicznymi (pot. „flizowanie"):

7.1. Zamiar wykonania nowych okładzin ściennych należy wykonać z zastrzeżeniem, że w przypadku wystąpienia awarii na pionach instalacyjnych i konieczności dojścia do w/w instalacji Spółdzielnia nie będzie odpowiadać za ewentualne konieczne uszkodzenie płytek instalacji i nie zobowiązuje się do uzupełnienia płytek i okładzin.

7.2. Spółdzielnia proponuje wykonanie okładzin ścian szachtów instalacyjnych z elementów demontowalnych, aby w czasie remontów, napraw, awarii, dostęp do kanałów (szachtów) instalacyjnych był łatwy i nie powodował uszkodzenia okładzin.

7.3. Przy ewentualnym wstawieniu natrysku w miejsce wanny, należy go wykonać wraz z izolacjami zarówno stropów jak i ścian tak, aby uniemożliwić ściekanie wody w w/w elementy budynku (zabezpieczyć przed zalewaniem pomieszczeń zlokalizowanych poniżej) – prace bezwzględnie prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane.

8. W zakresie zmian ścian działowych:

8.1. Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane należy otrzymać odpowiednią decyzję z Wydziału Architektury Urzędu Miasta Krakowa (w zakresie przebudowy ścian konstrukcyjnych), przy czym bezwzględnie zabrania się naruszania ścian konstrukcyjnych w jakiejkolwiek formie np. częściowego wyburzenia (usunięcia) bez uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę (pozwolenie otrzymuje się po złożeniu projektu budowlanego wraz z opinią konstruktorską, do Wydziału Architektury Urzędu Miasta Krakowa).

8.2. Ponadto wyburzenia, przebicia, przestawienia, zmiany lokalizacji ścian działowych wymagają przedłożenia rzutu mieszkania z naniesionymi zmianami z oświadczeniem uprawnionego projektanta, że nie naruszy to konstrukcji budynku.

8.3. Spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności za funkcjonowanie wentylacji, ze względu na zmianę w jej funkcjonowaniu - istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu,

prosimy o wystąpienie do projektanta o wykonanie i zastosowanie się do nowych obliczeń oraz zmian w projekcie wentylacji.

8.4. Po zmianach ścianek działowych powierzchnia użytkowa lokalu będzie dalej przyjmowana zgodnie z uchwałą Zarządu dotyczącą określenia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich udziału w nieruchomości wspólnej.

8.5. Po remoncie na rzucie mieszkania należy uwidocznić zmiany, rzut mieszkania z krótkim opisem musi być potwierdzony przez osobę z właściwymi uprawnieniami budowlanymi i przedłożony w jednym egzemplarzu do Spółdzielni, w formie inwentaryzacji budowlanej.

9. W zakresie wymiany instalacji gazowej:

9.1. wykonanie własnym kosztem i staraniem projektu instalacji gazowej, przebudowy instalacji gazowej oraz wymiana przyborów przez koncesjonowany zakład gazowniczy z uprawnieniami oraz wyniesienie licznika gazowego, na który Spółdzielnia wyraża zgodę przy zachowaniu wszelkich procedur wynikających z Prawa Budowlanego (pozwolenia, uzgodnienia), na klatkę schodową;

9.1.1. projekt jednokreskowy wykonany na rzucie budowlanym,

9.1.2. na podstawie dokumentów wymienionych powyżej Spółdzielnia warunkuje i wyraża zgodę na rozpoczęcie i wykonanie robót (**nie udziela się zgody bez przedłożenia w/w. dokumentów**),

9.2. po wykonaniu robót należy zgłosić instalację do odbioru przez przedstawicieli Spółdzielni przedkładając:

9.2.1. projekt z naniesioną formułą - „jest to projekt powykonawczy, roboty wykonano zgodnie z projektem, przepisami, sztuką budowlaną oraz użyto materiałów dopuszczonych do obrotu" pod formułą ma być pieczęć i podpis osoby uprawnionej,

9.2.2. protokoły pomiarowe z badań – próby szczelności, wykonanej (wyremontowanej) instalacji gazowej sygnowane przez osobę z uprawieniami,

9.2.3. wykonanie jej powinien dokonać uprawniony Zakład, zgodnie z wymogami Ustawy Prawo Budowlane

9.2.4. po zakończeniu prac należy przywrócić do stanu pierwotnego ściany przez uzupełnienie tynków oraz powłok malarskich, ze zwróceniem uwagi na zachowanie istniejącej kolorystyki klatki schodowej.

10. W zakresie montażu klimatyzatora:

10.1. Podpisanie oświadczenia (załącznik nr 1) i doręczenie oryginału do siedziby SM „CENTRUM" przed przystąpieniem do montażu klimatyzatora;

10.2. Nie wolno montować agregatu zewnętrznego klimatyzatora na elewacji budynku oraz zewnętrznych częściach balkonu, lub loggii.

10.3. Klimatyzator musi spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN 87/B-02151/02, w której poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzący od urządzeń, klimatyzatora nie może przekraczać 40dB w ciągu dnia, oraz 30dB w ciągu nocy. Warunek ten dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora.

10.4. Odprowadzenie wody - skroplin może być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania np. do kanalizacji lub do pojemnika na skropliny, który musi być systematycznie opróżniany. Niedopuszczalne jest odprowadzenie skroplin na zewnątrz budynku.

10.5. Instalacji rozprowadzającej nie wolno chować w ściany zewnętrzne budynku

10.6. Przejścia przez ściany powinny posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną.

10.7. Zasilanie elektryczne podłączyć do instalacji mieszkania.

10.8. Montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji winien być wykonany jako rozwiązanie docelowe. Nie dopuszcza się stosowania rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych.

10.9. W razie niemożności spełnienia powyższych warunków istnieje możliwość zastosowania urządzeń mobilnych (pokojowych) do schładzania temperatury w mieszkaniu.

Zgoda na wykonanie robót remontowych wskazanych w przedmiotowym piśmie, po spełnieniu warunków wykazanych powyżej wydawana jest z zastrzeżeniem, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum" w Krakowie nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zdarzenia i ich następstwa związane z wykonaniem wyżej wymienionych prac wobec osób trzecich, w tym pozostałych użytkowników nieruchomości.

Właściciel (lub dysponent) mieszkania przyjmuje do wiadomości, że wykonując roboty budowlane zobowiązany jest do wykonywania ich zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, prawem budowlanym, warunkami technicznymi, obowiązującymi normami, zaleceniami producentów urządzeń i materiałów oraz z zachowaniem należytej staranności oraz zasad i przepisów BHP. Należy stosować wyłącznie materiały budowlane i urządzenia posiadające odpowiednie atesty, certyfikaty i dopuszczenia.

W przypadkach wymaganych przepisami, dysponent mieszkania zobowiązany jest do uzyskania własnym kosztem i staraniem: uzgodnień, pozwoleń, decyzji oraz wykonania dokumentacji projektowej i dostarczenia 1 egzemplarza w/w dokumentów do Spółdzielni.

Nadmieniamy, że Spółdzielnia nie wykonuje napraw, modernizacji i wymiany instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, i innych w obrębie lokalu mieszkalnego co jest zgodne z Regulaminem „w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali (...)".

Wszelkie koszty związane z w/w robotami ponosi właściciel, ewentualnie dysponent lokalu (za zgodą właściciela).

Prowadzenie robót nie może zakłócać użytkowania mieszkań sąsiednich. Przeprowadzanie prac remontowych, powodujących hałas w mieszkaniach – np. używanie wiertarek, młotków – może odbywać się za wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od 8 do 19. W trakcie wykonywania prac remontowych, należy codziennie usuwać wszelkie zanieczyszczenia z klatki schodowej (lamperia, poręcze, mycie klatki) oraz w okolicy nieruchomości na trasie transportu materiałów i odpadów budowlanych, powstałe w wyniku remontu.

Niedozwolone jest wyrzucanie gruzu i innych odpadów poremontowych do zsypów jak również do pojemników MPO. W przypadku pozostawienia gruzu z remontowanego mieszkania, Spółdzielnia zleci jego wywóz na koszt właściciela lokalu. W przypadku zamówienia kontenera na gruz należy miejsce jego ustawienia ustalić z gospodarzem budynku.

W trakcie i po zakończeniu robót należy dbać o czystość na klatce schodowej poprzez zmywanie powierzchni posadzki spoczników i biegów schodowych, poręczy i balustrad oraz na zewnątrz klatki na trasie transportu materiałów budowlanych (zamiatanie).

Uwaga: Przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac remontowych należy się zwrócić do Spółdzielni i uzyskać pisemną zgodę na zamierzony zakres robót. Do złożenia wniosku należy wykorzystać poniższy formularz, który jest do pobrania na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „druki".

WNIOSEK O WYRAŻENIE ZGODY NA WYKONANIE REMONTU MIESZKANIA	**Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM"**

Imię i nazwisko: ……..

Adres mieszkania: ……..

Adres do korespondencji: ……..
(jeżeli inny) …….

Telefon: …… **e-mail:** …….

<u>Przed przystąpieniem do remontu mieszkania należy uzyskać zgodę na remont wraz z warunkami technicznymi.</u>

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na wykonanie remontu mieszkania w zakresie:

- ☐ 1. Wymiana płytek ceramicznych (lub innych okładzin) w łazience, toalecie, kuchni (konieczna izolacja pozioma i pionowa)
- ☐ 2. Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej
- ☐ 3. Wymiana grzejników (możliwa w okresie między sezonami grzewczymi)
- ☐ 4. Wymiana instalacji elektrycznej
- ☐ 5. Zwiększenie mocy pobieranej przez odbiorniki energii elektrycznej (konieczna zgoda Spółdzielni)
- ☐ 6. Likwidacja instalacji gazowej
- ☐ 7. Likwidacja, przesunięcie lub wykonanie nowych ścianek działowych zgodnie z załącznikiem (załącznik: podpisany rzut mieszkania z zaznaczonymi zmianami)
- ☐ 8. Wymiana stolarki okiennej
- ☐ 9. Wymiana stolarki drzwiowej
- ☐ 10. Zamiana wanny na kabinę prysznicową
- ☐ 11. Inne:

Administratorem Danych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum" z siedzibą w Krakowie, ul. Mirosława Dzielskiego 2. Dane osobowe podane na wniosku są przetwarzane wyłącznie w celach statutowych Spółdzielni oraz w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Dalsze informacje dotyczące zasad przetwarzania oraz praw osób, których dane dotyczą i sposobu ich realizacji dostępne są w Regulaminie Ochrony Danych Osobowych na stronie internetowej Spółdzielni.

Załączniki do wniosku: 1. …….. 2. ……..	**Data i czytelny podpis właściciela mieszkania**

Wszelkie dodatkowe informacje można uzyskać Dziale Technicznym tel. 12 417-34-09

Potwierdzam odbiór „warunków technicznych": Data i czytelny podpis właściciela mieszkania

INSTRUKCJA POSTĘPOWANIA NA WYPADEK POŻARU

I. ALARMOWANIE

Kto zauważy pożar zobowiązany jest niezwłocznie:

- **zaalarmować głosem lub innym dostępnym środkiem łączności osoby znajdujące się w zagrożonym obiekcie lub w najbliższym sąsiedztwie,**
- **powiadomić Straż Pożarną na nr telefonów alarmowych; 998 lub 112.**

Po uzyskaniu połączenia telefonicznego należy zwięźle podać:

- gdzie się pali – adres, numer klatki, kondygnacja,
- co się pali – np. mieszkanie, klatka schodowa, dach, zsyp itp.,
- czy jest zagrożone życie ludzi,
- numer telefonu z którego się alarmuje i swoje nazwisko,
- postępować wg poleceń dyżurnego Straży Pożarnej.

Nie odkładać słuchawki do czasu uzyskania potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia.

Powiadomić służby Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum": Dział Administracji, tel.: 12 411 13 62, Dział Techniczny, tel.: 12 417 34 09.

II. DZIAŁANIA CZYNNE

1. Równocześnie z alarmowaniem Straży Pożarnej należy przystąpić do gaszenia pożaru podręcznym sprzętem gaśniczym i udzielania pierwszej pomocy osobom poszkodowanym lub zagrożonym. W razie konieczności przystąpić do ewakuacji ludzi i mienia.
2. Każda osoba przystępująca do działań ratowniczych powinna w pierwszej kolejności przeprowadzić ratowanie ludzi, których zdrowie i życie jest zagrożone,
3. Wszelkie czynności wykonywać w taki sposób, aby nie doszło do powstania paniki wśród ludzi.
4. Odłączyć dopływ energii elektrycznej i gazu do zagrożonego obiektu.
5. Wyznaczyć osobę oczekującą na przybycie Straży Pożarnej, celem ułatwienia szybkiego dotarcia do miejsca pożaru.
6. Do czasu przybycia Straży Pożarnej akcją kieruje osoba najbardziej energiczna a jednocześnie opanowana lub przybyły na miejsce pracownik SM „Centrum".

III. ZASADY POSTĘPOWANIA W SYTUACJI ZAGROŻENIA W CZASIE POŻARU.

1. Nie ulegaj panice, nie ryzykuj życia dla ratowania mienia, nie zatrzymuj się aby zabrać rzeczy osobiste, nie biegnij, nie wchodź z powrotem do pomieszczeń dopóki strażacy nie powiedzą, że jest to bezpieczne.
2. Nie wdychaj dymu – zasłoń usta mokrą tkaniną, zmocz swoje ubranie lub owiń ciało mokrą grubą tkaniną z naturalnych materiałów (z lnu, wełny, bawełny itp.).
3. Staraj się zejść na piętro poniżej palącego się mieszkania lub wyjść na zewnątrz budynku.
4. Nie zjeżdżaj windą, nie otwieraj drzwi przez które wydobywa się dym – dostarczenie większej ilości tlenu może spowodować szybszy rozwój pożaru.
5. Przy silnym zadymieniu poruszaj się wzdłuż ścian w pozycji pochylonej, starając się trzymać głowę jak najniżej.
6. Nie gaś płonącego gazu, wyłącz jego dopływ i schłodź otoczenie wodą.
7. Nie używaj wody do gaszenia urządzeń elektrycznych pod napięciem, staraj się odciąć dopływ prądu wyłączając bezpieczniki.

8. Jeżeli nie możesz opuścić mieszkania, nie otwieraj drzwi prowadzących na korytarz, uszczelnij je, wzywaj krzykiem pomocy, wykonuj polecenia strażaków.

Apel Administracji Spółdzielni do mieszkańców.

W trosce o ład i porządek oraz o bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców, Administracja apeluje o stosowanie się do wytycznych, wynikających z wewnętrznych regulaminów Spółdzielni oraz obowiązujących przepisów prawa.

Prosimy o:

1. Nie dokarmianie gołębi na parapetach okiennych i balkonach oraz wokół budynków, bo jedzenie wysypywane przy budynkach przyciąga szczury i inne gryzonie, które następnie zagnieżdżają się w budynkach. Skuteczność zarządzanych przez Prezydenta Miasta Krakowa na ogół w okresie wiosennym akcji deratyzacji, zależy od podjęcia jednoczesnych działań przez wszystkich zarządców nieruchomości w całym mieście. Wpisując się w takie akcje, Spółdzielnia zleca profesjonalnej firmie odszczurzanie budynków w których występuje taka potrzeba. Dlatego apelujemy, żeby wysypywanie jedzenia na trawniki, podejmowane najczęściej ze szlachetnych pobudek, nie zniweczyło tych działań.
2. Nie wrzucanie kartonów i dużych przedmiotów do zsypów, bo to powoduje ich zatykanie.
3. Wrzucanie śmieci do szuflad zsypowych wyłącznie w workach a nie luzem.
4. Nie wlewanie do szuflad zsypowych substancji płynnych. Płyny osiadają na ściankach zsypu, po czym zaczynają gnić i wydzielać fetor wyczuwalny w całym budynku.
5. Nie palenie papierosów w klatkach schodowych a szczególnie w kabinach windowych.
6. Wywożenie we własnym zakresie gruzu powstałego podczas remontu mieszkania. Jest to obowiązek mieszkańców, ponieważ MPO nie zabiera takich odpadów. Gruz przyjmuje lamusownia przy ul. Nowohuckiej (obok siedziby MPO).
7. Utrzymywanie czystości na klatce schodowej podczas przeprowadzania remontu mieszkania. **Usuwanie zanieczyszczeń na klatce pochodzących z remontu mieszkania, jest obowiązkiem wykonującego remont właściciela mieszkania a nie gospodarza domu.**
8. Nie wyrzucanie poprzez okna lub z balkonów odpadków żywności, niedopałków papierosów, śmieci itp. Zabronione jest trzepanie dywanów, chodników itp. rzeczy na balkonach.
9. Nie otwieranie okien na klatce schodowej, zwłaszcza w zimie, z uwagi na utratę ciepła i przeciągi.
10. Nie wystawianie w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych niechcianych mebli i innych urządzeń oraz przedmiotów mogących zakłócać normalną komunikację, a w szczególności utrudnić lub uniemożliwić ewentualną ewakuację oraz powodować zagrożenie pożarowe. Wywóz takich odpadów wielkogabarytowych jest obowiązkiem mieszkańców. Odpady te przyjmuje lamusownia przy ul. Nowohuckiej.
    Niezależnie od tego, nieodpłatny wywóz odpadów wielkogabarytowych, elektrycznych oraz elektronicznych jest organizowany przez Spółdzielnię w ramach akcji „Wystawka przydomowa”, każdego roku w okresie wiosennym i jesiennym.

Akcje takie umożliwiają pozbycie się niepotrzebnych rzeczy i sprzętów zalegających w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku czy też na klatkach schodowych.

Dokładny termin wywozu podawany jest mieszkańcom do wiadomości poprzez ogłoszenia umieszczane na drzwiach wejściowych do klatek w budynkach.

11. Nie wpuszczanie pod żadnym pozorem do klatek schodowych osób obcych i nieznajomych.
12. Przestrzeganie ciszy nocnej, która obowiązuje od godziny 22^{00} do 6^{00}.
13. Informowanie Policji i Straży Miejskiej o wszelkich aktach wandalizmu i zakłócania spokoju.

W trosce o czystość i porządek na terenach Spółdzielni.

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr C/1011/06 z dnia 25 stycznia 2006 roku, wprowadziła „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków", w którym wprowadzono obowiązek sprzątania odchodów zwierząt domowych przez ich właścicieli i inne osoby wyprowadzające je na spacery.
Za nieprzestrzeganie tego rozporządzenia Straż Miejska może ukarać właściciela zwierzęcia mandatem w wysokości nawet do 500 zł.
Według szacunkowych obliczeń UM na skwerach, chodnikach i ulicach Krakowa dziennie ląduje około 6 ton psich ekskrementów.
Poniżej podajemy odpowiedni rozdział wspomnianej uchwały w tej sprawie.
Z „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków".
Rozdział 7.
Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe.
Art. 17.

1. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dołożenia starań, aby zwierzęta te nie były uciążliwe dla otoczenia.
2. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do sprawowania nad nimi właściwej opieki, a w szczególności nie pozostawiania ich bez dozoru.

Art. 18.

1. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do:
   1). prowadzenia psa na uwięzi w taki sposób aby zapewnić pełną nad nim kontrolę, a ponadto psu rasy uznawanej za agresywną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne (Dz. U. Nr 77, poz.687) lub zagrażającemu otoczeniu do nałożenia kagańca – taki pies może być prowadzony wyłącznie przez osobę pełnoletnią; w miejscach mało uczęszczanych dopuszcza się prowadzenie psa bez smyczy, pod warunkiem, że pies ma nałożony kaganiec, a właściciel lub opiekun sprawuje pełną kontrolę nad jego zachowaniem,

2). **nie wprowadzania zwierząt na teren placów zabaw i piaskownic dla dzieci, kąpielisk, boisk szkolnych oraz terenów zielonych i sportowych położonych na obszarze posesji będących w zarządzie szkół, przedszkoli i żłobków,**
3). nie wprowadzania zwierząt do budynków użyteczności publicznej i obsługi ludności, w szczególności do urzędów, zakładów opieki zdrowotnej i opieki społecznej, szkół i placówek wychowawczych, placówek kulturalno-oświatowych o ile władający tymi budynkami nie postanowią inaczej; zakaz nie dotyczy psów przewodników, z zastrzeżeniem ust. 2,
4). zabezpieczenia terenu nieruchomości przed wydostawaniem się z niej zwierzęcia,
5). **niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta, poprzez umieszczanie ich w koszach przeznaczonych do tego celu, a w przypadku ich braku w koszach ulicznych lub w pojemnikach na terenie nieruchomości przeznaczonych na odpady niesegregowane, z zastrzeżeniem ust. 2.**

2. Obowiązki, o których mowa ust. 1 pkt. 3 i 5, nie dotyczą osób niewidomych, korzystających z psów przewodników, osób niepełnosprawnych z tytułu wady wzroku lub narządu ruchu stopnia znacznego, a także osób starszych po 80 roku życia.
3. Szczepienia ochronne zwierząt domowych określają odrębne przepisy.
4. Zasady przewożenia zwierząt środkami komunikacji zbiorowej określają przewoźnicy świadczący te usługi.

Art. 19.

Utrzymujący zwierzęta egzotyczne, w szczególności pajęczaki, gady, płazy, ptaki w lokalach mieszkalnych lub użytkowych zobowiązani są zabezpieczyć je przed wydostaniem się z pomieszczenia.

Art. 20.

Ochrona przed bezdomnymi zwierzętami lub pozostawionymi czasowo bez opieki realizowana jest przez gminę, zgodnie art. 3, ust. 2, pkt. 5 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, poprzez interwencyjne ich wyłapywanie oraz zapewnienie opieki i schronienia wyłapanym zwierzętom.

Polecamy szczególnej uwadze w art. 18 w pkt. 1 ppkt. 2 i 5 cytowanego regulaminu.

Wychodząc zatem z psem na spacer, pamiętajmy o zabraniu ze sobą woreczka na nieczystości, które zdarza się naszym ulubieńcom pozostawiać za sobą.

Własność spółdzielcza

Zgodnie z art. 3 prawa spółdzielczego, majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Jest to oczywiste, bo spółdzielnię mieszkaniową stanowią jej członkowie. To Ich prywatną własnością jest majątek spółdzielni. Zatem nikt oprócz Nich nie ma prawa tym majątkiem dysponować.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła możliwość ustanawiania odrębnej własności mieszkań. Z własnością tą związany jest tzw. udział w nieruchomości wspólnej, który zgodnie z wymogami ustawy został określony dla każdego mieszkania. Wskazuje on,

jaka część działki na której posadowiony jest budynek, oraz jaka część wspólna budynku pozostała po wydzieleniu mieszkań, przynależy do danego mieszkania. Udział w nieruchomości wspólnej jest ściśle związany z wielkością mieszkania i jest tym większy, im większe jest mieszkanie. Udział ten jest ułamkiem będącym stosunkiem powierzchni danego mieszkania do sumy powierzchni wszystkich mieszkań w budynku. Wynika stąd, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej wszystkich mieszkań w budynku równa się jeden. Tym samym cała własność budynku i działki została rozdysponowana pomiędzy wszystkie mieszkania w stu procentach. Do każdego mieszkania przynależą więc części wspólne budynku i znajdujące się w nim urządzenia oraz część działki.

Zarząd spółdzielni z upoważnienia członków jedynie zarządza i administruje budynkami spółdzielni. Na sprawę własności staramy się zwrócić szczególną Państwa uwagę, ponieważ wiążą się z nią nie tylko profity, ale również określone obowiązki a przede wszystkim konieczność ponoszenia kosztów jej utrzymania. Tak więc wszystko co wiąże się z utrzymaniem budynku w którym mieszkamy i terenu wokół niego, obciąża nasze kieszenie. Dobrze jest jeżeli są to wydatki w pełni uzasadnione i podwyższają walory użytkowe i estetyczne budynku oraz zwiększają komfort zamieszkiwania. Są też wydatki konieczne jak np. opłaty za zużyte media: woda, prąd, gaz, kanalizacja, ciepło, wywóz śmieci. Ale są też koszty których ponosić nie powinniśmy. Jednakże pod pewnym warunkiem a mianowicie, że nie będzie potrzeby ich ponoszenia. Są to koszty usuwania skutków dewastacji. Niszczeniu ulegają świeżo odnowione elewacje budynków, powłoki malarskie w klatkach schodowych, kabiny dźwigowe, drzwi wejściowe do klatek, oszklenie, automaty samozamykające, lampy oświetleniowe, a wokół budynków często łamane i wyrywane są drzewka i krzewy, niszczone ławki i urządzenia zabawowe dla dzieci. Wszystko to jest wynikiem działalności osób, dla których estetyka, ład i porządek są rzeczywistością trudną do zniesienia, które najlepiej odnajdują się w dokonywaniu dzieła zniszczenia. Wyniki tej haniebnej działalności są widoczne niemal w każdym budynku. Mogłoby to świadczyć, że tych wandali jest aż tak dużo. Tymczasem dużo jest nas, którzy kochamy ład, porządek i estetykę naszego otoczenia. Dlaczego zatem nieliczna grupa niszczycieli naszej własności ma przyzwolenie na tak niczym nieskrępowaną działalność? Czy możliwym jest, aby „artysta" graficiarz wykonywał swoje wielometrowej długości dzieło na pięknie odnowionej elewacji naszego bloku przez nikogo niezauważony, choćby działo się to nawet w środku nocy? Kogo interesują jego sympatie lub antypatie do klubów piłkarskich lub poglądy na inne tematy wyrażane w takich miejscach i w tak niewybredny sposób. Czy nikt nie słyszy dźwięku tłuczonych szyb, czy każdy otwiera drzwi do klatki za pomocą domofonu bez pytania kto i po co wchodzi? Może lepiej nie widzieć i nie słyszeć, tak bezpieczniej. Zrozumiałym jest zachowanie mające na względzie nie narażanie własnego bezpieczeństwa, co mogłoby mieć miejsce przy bezpośredniej interwencji. Jednakże w każdym przypadku spostrzeżenia niszczenia naszego mienia powinniśmy powiadamiać policję lub straż miejską z żądaniem natychmiastowej interwencji, lub interwencję taką organizować we własnym zakresie z pomocą dorosłych mężczyzn domowników i sąsiadów. Czy to tak wiele? Znane są przypadki organizowania nocnych patroli osiedlowych złożonych z mieszkańców, dla zapobieżenia kradzieżom, niszczeniu mienia, rozbojom i chuligaństwu. Ale czy tylko mieszkańcy mają zadbać o swoje i swego mienia bezpieczeństwo? Czy nie jest to zadaniem policji i straży miejskiej utrzymywanych

przecież za nasze pieniądze? Rada Miasta Krakowa zdobyła się tylko na pomysł zobowiązania właścicieli i zarządców nieruchomości do usuwania napisów i malowideł ze ścian budynków, który to obowiązek wprowadziła odpowiednią uchwałą pod rygorem nakładania kar pieniężnych przez Straż Miejską. Tak więc Straż zamiast ścigać graficiarzy, całą swoją energię poświęca na tropienie właścicieli i zarządców, których spotkało to nieszczęście, że na ścianach Ich budynków pojawiły się efekty radosnej twórczości tych pierwszych.

A poza tym, czy jesteśmy pewni, że sprawcami tej niszczycielskiej działalności są tylko jakieś anonimowe osoby? Czy na pewno niektóre nasze dzieci nie przyczyniają się do powiększania dzieła zniszczenia? Czy poświęcamy Im wystarczająco dużo czasu aby nie musiały organizować go sobie według własnego i kolegów z podwórka uznania? Czy w domu rodzinnym wpojono Im potrzebę poszanowania swojej i cudzej własności?

Te pytania zadaje sobie zapewne każdy komu nie jest obojętne w jakich warunkach i w jakim otoczeniu przychodzi mu mieszkać. Trudno jednakże oprzeć się wrażeniu, że większość mieszkańców traktuje wszystko co w budynku znajduje się poza mieszkaniem jako coś co jest niczyje, do czego można mieć stosunek obojętny. Tymczasem nie ma nic niczyjego, ani w budynku, ani na zewnątrz w granicach działki. Wszystko jest nasze. Czy zatem nie powinniśmy się poczuwać do odpowiedzialności za naszą wspólną własność? Przecież stan w jakim się znajduje świadczy o jej właścicielach.

Zatem gorący apel. Nie bądźmy obojętni na to co dzieje się w naszym otoczeniu. Reagujmy w każdy możliwy sposób na wszelkie przejawy nieposzanowania i niszczenia naszej własności. Tylko taka konsekwentnie stosowana postawa może zniechęcić wandali i skłonić ich do poszukania innych form zaspokajania swojej aktywności.

I zaoszczędzić pieniądze, które muszą być wydawane na usuwanie zniszczeń.

Zarząd Spółdzielni