

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSKARD"

**ZASADY
WYKONYWANIA ROBÓT
BUDOWLANYCH W LOKALACH
ORAZ ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE ZMIANĄ
SPOSOBU UŻYTKOWANIA LOKALI
MIESZKALNYCH NA UŻYTKOWE**

Nr B 9

Tychy, styczeń 2014 r.

SPIS TREŚCI:**strona**

I. Postanowienia wstępne	3
II. Roboty remontowe nie wymagające uzgodnień ze spółdzielnią.....	4
III. Roboty remontowe wymagające uzgodnień ze spółdzielnią oraz uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru budowy do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej	5
IV. Postanowienia końcowe	8

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Zasady wykonywania robót budowlanych w lokalach oraz robót związanych ze zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na użytkowe zwane dalej „Zasadami”, opracowano na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2010r nr 243 poz.1623 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. 2004 nr 92 poz. 881 z późniejszymi zmianami),
- 3) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- 4) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999r nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami),
- 5) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 r. poz. 462 z późniejszymi zmianami),
- 6) kodeksu cywilnego (Dz.U. 1964r, nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- 7) postanowień Statutu i innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 2

1. „Zasady” określają procedury obowiązujące użytkowników lokali w zakresie wykonywania robót budowlanych w obrębie lokali (z wyłączeniem powierzchni do wspólnego użytkowania) oraz tryb postępowania dotyczący zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na użytkowy.
2. Wykonywanie robót na częściach wspólnych nieruchomości, a znajdujących się wewnątrz lokali, tj. na instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz na pionach antenowych instalacji zbiorczych (tzw. AiZ) jest zabronione, z wyjątkiem robót określonych w § 8 ust. 1.

§ 3

Ilekcio w „Zasadach” jest mowa o:

- 1) **robotach budowlanych** – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,
- 2) **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji,

- 3) **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- 4) **zmianie sposobu użytkowania lokalu** – należy przez to rozumieć podjęcie bądź zaniechanie w lokalu działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

§ 4

Procedury ujęte w „Zasadach” są obowiązujące dla wszystkich użytkowników lokali, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu w budynku Spółdzielni.

§ 5

Wszelkie roboty budowlane winny być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami technicznymi mającymi zastosowanie w budownictwie, przy dochowaniu należytej staranności, według najlepszej, profesjonalnej wiedzy oraz przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia zawodowe. Roboty wykonywane są własnym staraniem i na własny koszt przez użytkownika lokalu (osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu).

§ 6

Roboty budowlane winny być prowadzone tak, aby nie zagrażały bezpieczeństwu osób, które je wykonują, a także bezpieczeństwu innych mieszkańców.

Przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby i materiały budowlane, które spełniają wymogi bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego i ochrony środowiska, są dopuszczone do obrotu i spełniają wymogi ustawy o wyrobach budowlanych.

Należy zachować wszelkie uwagi producenta dotyczące bezpiecznego stosowania wyrobu, odpowiednio wentylować lokal, nie używać otwartego ognia podczas wykonywania prac z użyciem farb, lakierów, rozpuszczalników i wszelkich materiałów palnych.

II. ROBOTY REMONTOWE NIE WYMAGAJĄCE UZGODNIENÍ ZE SPÓŁDZIELNIĄ

§ 7

1. Bez powiadomienia Spółdzielni użytkownik lokalu może wykonywać prace stanowiące obowiązki członka Spółdzielni określone w § 39 Statutu Spółdzielni, polegające na naprawie, wymianie lub odnowieniu:
 - 1) stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z drzwiami wejściowymi do lokalu, z zachowaniem wielkości otworu, otwierania do wewnątrz lokalu, podziału kwater stolarki okiennej oraz jej kolorystyki,
 - 2) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych – wraz z podłożem,

- 3) tynków ścian i sufitów,
- 4) okładzin ściennych, w tym m.in. ściennych płytek ceramicznych,
- 5) powłok malarskich oraz tapet,
- 6) osprzętu tj. gniazdek, wyłączników, bezpieczników, kostek, rozdzielników itp.,
- 7) instalacji wodnej i kanalizacyjnej, czyli urządzeń techniczno – sanitarnych, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, łącznie z odcinkiem odpływu z wanny zainstalowanym w lokalu poniżej oraz wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 „Zasad”,
- 8) podłoża i sufitu na balkonie, loggii lub tarasie,
- 9) ścian wnek balkonowych i loggii oraz balustrad i innych elementów wyposażenia z zachowaniem kolorystyki elewacji budynku, określonej w dokumentacji technicznej.

Przy robotach wymienionych w punkcie 2) i 4) należy pozostawić niezbędny zapas materiałów, który może być potrzebny w razie remontu lub wymiany instalacji przez Spółdzielnię oraz zapewnić dostęp do pionów instalacyjnych i urządzeń pomiarowych.

III. ROBOTY REMONTOWE WYMAGAJĄCE UZGODNIENIA ZE SPÓŁDZIELNIĄ ORAZ UZYSKANIA DECYZJI POZWOLENIA NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIA ZAMIARU BUDOWY DO WŁAŚCIWEGO ORGANU ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

§ 8

Użytkownik lokalu obowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni na przeprowadzenie niżej wymienionych prac polegających na wymianie, przebudowie lub remoncie:

1. **Instalacji centralnego ogrzewania** - dopuszcza się jedynie wykonywanie robót polegających na wymianie grzejnika, pod warunkiem spełnienia niżej wymienionych wymogów:
 - 1) wymiana grzejnika c.o. na inny typ wymaga pisemnej zgody kierownika rejonu gzm Spółdzielni, w której określona zostanie moc, parametry i producent grzejnika podlegającego wymianie,
 - 2) nowy grzejnik i materiały użyte przy wymianie powinny posiadać atest do stosowania w budownictwie wielorodzinnym oraz dokument określający okres gwarancji. Wytrzymałość na ciśnienie robocze nowego grzejnika winna wynosić 6 atm. (6 barów),
 - 3) roboty związane z wymianą grzejnika należy wykonać w okresie międzygrzewczym, najpóźniej do dnia 31 sierpnia danego roku.O terminie wykonywania robót należy powiadomić służby właściwego rejonu gzm w celu spuszczenia wody z instalacji c.o.,

- 4) wszystkie koszty związane z wymianą grzejnika oraz spuszczeniem i uzupełnieniem wody w instalacji ponosi użytkownik lokalu,
- 5) jeżeli na wymienionym grzejniku zamontowane są podzielniki kosztów c.o., użytkownik lokalu ponosi również koszty ich przełożenia przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę, w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez tę firmę,
- 6) zakończenie robót należy zgłosić do właściwego rejonu gzm, w celu dokonania odbioru technicznego robót. Do zgłoszenia należy dołączyć oryginały dokumentów określonych w podpunkcie 2, celem wykonania ich kserokopii. Służby właściwego rejonu gzm, po wykonaniu kserokopii zwracają oryginały użytkownikowi lokalu,
- 7) w przypadku awarii grzejnika w okresie gwarancji, wszelkie konsekwencje z tego tytułu ponosi użytkownik lokalu. Po okresie gwarancji obowiązek usunięcia ewentualnej awarii grzejnika przejmuje Spółdzielnia, która w razie konieczności może wymienić go na standardowy, powszechnie stosowany w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
- 8) nowy grzejnik stanowi wyposażenie lokalu, co oznacza, że w przypadku zdania lokalu do Spółdzielni należy go pozostawić w lokalu.

Spółdzielnia nie zwraca kosztów zakupu i montażu grzejnika.

W przypadku zdania lokalu bez grzejników, Spółdzielnia dokona uzupełnienia standardowych grzejników lub grzejników stosowanych w swoich zasobach, a zwrotu kosztów będzie dochodzić od zdającego lokal.

2. **Instalacji wodno – kanalizacyjnej** - wymiana, przebudowa lub remont wewnętrznej instalacji wodociągowej w lokalu, powodująca konieczność demontażu wodomierza wymaga pisemnego zgłoszenia w rejonie gzm, celem rozplombowania wodomierza przez pracownika rejonu oraz spisania notatki służbowej ze stanami wodomierzy i sposobu rozliczenia zużycia wody za okres trwania remontu. Ponownego zamontowania i zaplombowania wodomierza dokonuje wyłącznie pracownik rejonu gzm. Czas nieopomiarowanego zużycia wody w lokalu nie może być dłuższy niż 14 dni.

Zabrania się montowania na wewnętrznej instalacji wodnej w lokalu urządzeń powodujących zakłócenia pracy wodomierzy i instalacji wodnej będącej w gestii Spółdzielni.

3. **Instalacji elektrycznej** - zamiar wymiany, przebudowy lub remontu wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu należy zgłosić do właściwego rejonu gzm, określając zakres planowanych zmian oraz rodzaj planowanych do montażu urządzeń elektrycznych dużej mocy (w szczególności kuchnia, podgrzewacz elektryczny).

Do prac można przystąpić na podstawie:

- 1) pisemnej zgody zawierającej określone przez Spółdzielnię wytyczne dla danego lokalu, w przypadku gdy **nie następuje zmiana mocy** przyłączeniowej. Zgoda Spółdzielni jest ważna przez okres 1 roku licząc od daty jej wydania.

Spółdzielnia dopuszcza również wymianę przez użytkownika lokalu wewnętrznej linii zasilającej lokal tak zwanej "włz" na zasadach określonych w wytycznych jak wyżej i na własny koszt,

- 2) podpisanego ze Spółdzielnią porozumienia, w przypadku gdy zachodzi konieczność **zwiększenia mocy** przyłączeniowej i zmiany zasilania lokalu z 1 fazowego na 3 fazowe. W tym przypadku przed wymianą instalacji, należy wystąpić do zakładu energetycznego o nowe warunki przyłączenia do sieci, na ich podstawie wykonać projekt techniczny oraz uzgodnić go ze Spółdzielnią.

Wszelkie roboty związane z wymianą, przebudową lub remontem instalacji elektrycznej należy powierzyć osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, a po ich wykonaniu należy przeprowadzić pomiary ochrony przeciwporażeniowej.

Roboty te podlegają odbiorowi przez Spółdzielnię po zgłoszeniu ich zakończenia w rejonie gzm. Do zgłoszenia należy dołączyć protokoły z przeprowadzonych pomiarów ochrony przeciwporażeniowej oraz pozostałe dokumenty określone w wytycznych lub porozumieniu.

4. Układu funkcjonalnego lokalu mieszkalnego:

- 1) Spółdzielnia **dopuszcza** dokonywanie zmian układu funkcjonalnego lokalu mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wniosek w tej sprawie należy złożyć w kancelarii Spółdzielni, dołączając szkic proponowanej zmiany.

Na wykonanie opisanych robót budowlanych należy uzyskać pisemną zgodę Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Spółdzielni, po czym o ile wynika to z przepisów prawa, zgłosić zamiar wykonania tych robót we właściwym organie administracji architektoniczno - budowlanej.

Zakończenie robót należy zgłosić do rejonu gzm celem dokonania odbioru.

Wykonane w lokalu roboty budowlane nie mogą powodować zmiany jego powierzchni użytkowej, przyjętej w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, księdze wieczystej i innych dokumentach określających powierzchnię lokalu,

- 2) Spółdzielnia **nie wyraża zgody** na likwidację loggii balkonowych, polegające na przesunięciu ścianki zewnętrznej, skutkujące zmianą powierzchni użytkowej lokalu i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości.

§ 9

Na wykonanie robót budowlanych takich jak:

- 1) wymiana okien połączona ze zmianą wymiarów otworu okiennego albo ze zmianą kwater (przy założeniu, że wykończenie oraz kolorystyka warstwy zewnętrznej ściany zostanie dostosowana do istniejącej elewacji),
- 2) zainstalowanie krat na oknach,
- 3) obudowa loggii balkonowych bez przesunięcia ścianki zewnętrznej,
- 4) zadaszenie balkonu,
- 5) prace związane między innymi z ingerencją w konstrukcję budynku

należy uzyskać pisemną zgodę Z-cy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych Spółdzielni.

§ 10

1. Na wykonanie robót budowlanych polegających na zmianie sposobu użytkowania lokalu należy uzyskać pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni.
2. W tym celu należy złożyć w kancelarii Spółdzielni stosowny wniosek z dokładnym opisem planowanej działalności oraz robót wraz ze szkicem obrazującym zamierzone zmiany.
3. Zmiana sposobu użytkowania lokalu nie może powodować zmiany jego powierzchni użytkowej przyjętej w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, księdze wieczystej i innych dokumentach określających powierzchnię lokalu.
4. Działalność prowadzona w lokalu nie powinna zakłócać użytkowania pozostałych lokali w budynku. Użytkownik lokalu powinien powstrzymać się od działań skutkujących przenikaniem ponad przeciętną miarę na lokal sąsiedni immisji w rozumieniu art. 144 kodeksu cywilnego, przykładowo zapachów, hałasów, wibracji.

§ 11

1. Jeżeli wykonanie robót, o których mowa w „Zasadach” wymaga opracowania dokumentacji technicznej lub/i uzyskania akceptacji właściwego organu administracji architektoniczno–budowlanej, zgoda Spółdzielni może być wydana warunkowo.
2. Po uzyskaniu zgody Spółdzielni na roboty, o których mowa w §§ 9 i 10 oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez pracowników Spółdzielni dokumentacji projektowej wraz z opiniami i uzgodnieniami, należy przeprowadzić postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane, we właściwym organie administracji architektoniczno – budowlanej.
3. Zakończenie robót należy zgłosić do właściwego rejonu gzm celem dokonania odbioru, a następnie jeżeli jest to wymagane przepisami prawa, przed przystąpieniem do użytkowania lokalu, należy zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu robót lub wystąpić o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dokumenty potwierdzające zgłoszenie zakończenia robót w odpowiednim organie nadzoru budowlanego lub decyzję pozwalającą na użytkowanie należy dostarczyć do właściwego rejonu gzm celem wykonania kserokopii.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Po wykonaniu robót wymienionych w § 8 ust. 4 pkt 1 oraz w § 10, kierownik właściwego rejonu gzm zobowiązany jest sporządzić nową kartę lokalu i powiadomić o zmianach Dział Członkowsko – Mieszkaniowy.
2. W przypadku robót, o których mowa w ust. 1, gdy została założona księga wieczysta dla własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu ciąży obowiązek wystąpienia do sądu o dokonanie zmian w księdze wieczystej w terminie 30 dni od dnia odbioru robót przez służby rejonu gzm. O wystąpieniu do sądu osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana powiadomić Spółdzielnię na piśmie.

Pouczenie na ten temat kierownik rejonu gzm zamieszcza w piśmie do użytkownika lokalu oraz protokole odbioru robót.

3. Stwierdzenie wykonania robót budowlanych, co do których wymagane jest przeprowadzenie postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, we właściwym organie administracji architektoniczno – budowlanej i/lub bez pisemnej zgody Spółdzielni, spowoduje zgłoszenie do właściwego organu nadzoru budowlanego faktu **dokonania samowoli budowlanej**.
4. Wykonanie samowoli budowlanej podlega przepisom karnym określonym w ustawie Prawo budowlane.
5. W sprawach nieuregulowanych w „Zasadach” oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 13

1. Niniejsze „Zasady” zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 16 stycznia 2014 r. (protokół nr 4/2014) i obowiązują od dnia zatwierdzenia.
2. Z tym dniem traci moc „Instrukcja wykonywania robót budowlanych w lokalach oraz robót związanych ze zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na użytkowe” (nr B 9) z dnia 21 grudnia 2005 r.

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Wojciech Sądel

Z-ca Prezesa
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Teresa Mazur

Prezes Zarządu

mgr Piotr Polis

Na oryginale właściwe podpisy