

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSKARD"

**ZASADY
WYKONYWANIA ROBÓT
BUDOWLANYCH W LOKALACH**

Nr B 9

Tychy, czerwiec 2021 r.

SPIS TREŚCI:**strona**

I. Postanowienia wstępne	3
II. Roboty budowlane nie wymagające uzgodnień ze Spółdzielnią	4
III. Roboty budowlane wymagające uzgodnień ze Spółdzielnią oraz uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru budowy do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej	5
IV. Postanowienia końcowe	9

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Zasady wykonywania robót budowlanych w lokalach zwane dalej „Zasadami”, opracowano na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2020 poz.1333 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2020 poz. 215 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. 2019 poz. 1065 z późniejszymi zmianami),
- 4) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999 poz. 836 z późniejszymi zmianami),
- 5) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609 z późniejszymi zmianami),
- 6) kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 1740 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.
2. Wykonywanie robót w 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 zastrzeżeniem § 8 ust. 1 oraz 4.

§ 3

Ileokroć 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 BUDOWLANE NIE WYMAGAJĄCE UZGODNIEŃ ZE SPÓŁDZIELNIĄ

§ 7

Bez powiadomienia Spółdzielni użytkownik lokalu może wykonywać prace stanowiące obowiązki członka Spółdzielni określone w § 39 Statutu Spółdzielni, polegające na naprawie, wymianie lub odnowieniu - w szczególności:

- 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 elektroinstalacyjnego tj. gniazdek wtyczkowych, łączników oświetlenia, puszek odgałęźnych oraz aparatów zabezpieczających i wkładek bezpiecznikowych w tablicy elektrycznej w mieszkaniu,
- 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) podłóża 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.

Przy robotach wymienionych w punkcie 1) w przypadku stolarki okiennej każde okno należy wyposażyć w atestowane nawiewniki okienne, a w przypadku stolarki drzwiowej wewnątrz lokalu wyposażyć drzwi w otwory lub szczeliny nawiewne o łącznej powierzchni netto gwarantującej strumień przepływu powietrza - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III. ROBOTY BUDOWLANE 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, remoncie lub likwidacji:

1. **Instalacji centralnego ogrzewania** - dopuszcza się jedynie wykonywanie robót polegających na wymianie grzejnika/ów, pod warunkiem spełnienia niżej wymienionych wymogów:
 - 1) wymiana grzejnika c.o. wymaga pisemnej zgody kierownika Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielni/ Działu Lokali Użytkowych, w której określona zostanie moc, parametry techniczne i preferowany producent grzejnika,
 - 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, chyba że Spółdzielnia wyraziła zgodę na wymianę grzejnika/ów przy zastosowaniu metody zamrażania rur.

Jeżeli w budynku funkcjonuje system ogrzewania w trybie tzw. grzania letniego, roboty należy wykonać w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze.

O terminie wykonywania robót należy powiadomić (telefonicznie, mailowo, pisemnie) służby właściwego Rejonu GZM, w celu spuszczenia wody z instalacji c.o.,

- 4) wszystkie koszty związane z wymianą grzejnika oraz koszt nośnika ciepła zużytego do uzupełnienia zładu po zrzucie z 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/Działu Lokali Użytkowych, w celu dokonania odbioru technicznego robót. Do zgłoszenia należy dołączyć oryginały dokumentów określonych w punkcie 2), celem wykonania ich kserokopii – oryginały dokumentów służby Spółdzielni zwracają 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 może dokonać uzupełnienia standardowych grzejników lub grzejników stosowanych w swoich zasobach, a zwrotu kosztów dochodzić od zdającego lokal.

Warunki techniczne wymiany grzejników w TSM „OSKARD” stanowią załącznik do zasad.

2. **Instalacji wodno – kanalizacyjnej** - wymiana, przebudowa lub remont wewnętrznej instalacji wodociągowej w lokalu, powodująca konieczność demontażu wodomierza wymaga pisemnej zgody kierownika Rejonu GZM/Działu Lokali Użytkowych oraz zgłoszenia (telefonicznego, mailowego, pisemnego) zamiaru wykonywania robót w administracji Rejonu 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. Wodomierz winien być zamontowany w sposób umożliwiający jego wymianę bez konieczności ingerencji w elementy wykończenia ścian, itp.

Wodomierz oraz nakładka do zdalnego odczytu w trakcie wykonywania prac remontowych powinny być zabezpieczone przez użytkownika lokalu przed zabrudzeniem, a także uszkodzeniem mechanicznym.

3. **Instalacji elektrycznej** - zamiar wymiany, przebudowy lub remontu wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu należy zgłosić do Spółdzielni, określając zakres planowanych zmian oraz rodzaj planowanych do montażu urządzeń elektrycznych dużej mocy (w szczególności piekarnik elektryczny, płyta grzewcza, podgrzewacz elektryczny, itp).

Do prac można przystąpić na podstawie:

- 1) pisemnej zgody kierownika Rejonu GZM/Działu Lokali Użytkowych w uzgodnieniu z Inspektorem Nadzoru - zawierającej określone przez Spółdzielnię wytyczne dla danego lokalu, w przypadku gdy **nie następuje zmiana mocy** przyłączeniowej. Zgoda Spółdzielni jest ważna przez okres 2 lat, 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, udokumentowane w protokole z przeprowadzonych pomiarów, dostarczonym wraz ze zgodą (druk obowiązujący w Spółdzielni).

Roboty te podlegają odbiorowi przez Spółdzielnię po zgłoszeniu ich zakończenia w Rejonie GZM/Dziale Lokali Użytkowych. Do zgłoszenia należy dołączyć protokoły z przeprowadzonych pomiarów ochrony przeciwporażeniowej oraz pozostałe dokumenty określone w wytycznych lub w porozumieniu zawartym ze Spółdzielnią.

4. **Instalacji gazowej wewnątrz lokalu** - zamiar wymiany, przebudowy lub likwidacji (rozbiórki) wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu należy zgłosić do Spółdzielni, określając zakres planowanych zmian. Na wykonanie robót należy uzyskać pisemną zgodę Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Spółdzielni, a do prac można przystąpić po dopełnieniu formalności wynikających z aktualnych przepisów Prawa budowlanego.

Wszelkie roboty związane z wymianą, przebudową lub remontem instalacji gazowej należy powierzyć osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, a po ich wykonaniu należy przeprowadzić próbę szczelności udokumentowaną protokołem.

Do użytkownika lokalu należy ponadto dokonanie uzgodnień z Zakładem Gazowniczym, z którym użytkownik ma zawartą umowę na dostawę gazu i która jest właścicielem licznika gazowego.

Roboty na instalacji gazowej podlegają odbiorowi przez Spółdzielnię po zgłoszeniu ich zakończenia w Rejonie GZM. Do zgłoszenia należy dołączyć protokół z przeprowadzonej próby szczelności.

W przypadku wymiany urządzenia gazowego podłączonego do przewodu spalinowego, należy dodatkowo przedstawić w administracji właściwego Rejonu GZM protokół odbioru przez mistrza kominiarskiego prawidłowości podłączenia.

5. Układu funkcjonalnego lokalu mieszkalnego:

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

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

Zakończenie robót należy zgłosić w Rejonie 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 (zgoda może dotyczyć jedynie zadaszenia na ostatniej kondygnacji),
- 5) związanych 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. W tym celu należy złożyć w Spółdzielni stosowny wniosek z dokładnym opisem planowanej zmiany

sposobu użytkowania lokalu oraz robót wraz ze szkicem obrazującym planowane zmiany.

2. 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.
3. Sposób użytkowania lokalu nie powinien zakłócać korzystania z lokali pozostałym użytkownikom 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/Działu Lokali Użytkowych, 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 decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Dokumenty potwierdzające zgłoszenie zakończenia robót w odpowiednim organie nadzoru budowlanego lub decyzję pozwalającą na użytkowanie należy dostarczyć do właściwego Rejonu GZM/Działu Lokali Użytkowych, celem wykonania kserokopii.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. W przypadku robót wymienionych w § 8 ust. 5 pkt 1 oraz w § 10, gdy została założona księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa 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.

Informację o powyższym kierownik Rejonu GZM zamieszcza w piśmie do użytkownika lokalu lub w protokole odbioru robót.

2. Stwierdzenie wykonania robót budowlanych, co do których wymagane jest przeprowadzenie postępowania poprzedzającego ich rozpoczęcie, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, we właściwym organie administracji architektoniczno –

budowlanej i/lub bez pisemnej zgody Spółdzielni, może spowodować zgłoszenie do właściwego organu nadzoru budowlanego faktu **dokonania samowoli budowlanej**.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 13

1. Niniejsze zasady zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 11 czerwca 2021 r. (protokół nr 23/2021) i obowiązują od dnia zatwierdzenia.
2. Z tym dniem tracą moc „Zasady wykonywania robót budowlanych w lokalach oraz robót związanych ze zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na użytkowe” (nr B 9) z dnia 16 stycznia 2014 r.

Z-ca Prezesa
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Ewa Matusik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Wojciech Sądel

Prezes Zarządu

mgr Piotr Polis

Na oryginale właściwe podpisy

Załącznik
do „Zasad wykonywania
robót budowlanych
w lokalach” (nr B 9)

WARUNKI TECHNICZNE WYMIANY GRZEJNIKÓW W TSM „OSKARD”

Na instalacji centralnego ogrzewania dopuszcza się jedynie wykonywanie robót polegających na wymianie grzejnika/ów, pod warunkiem spełnienia nw. warunków:

1. Wymiana grzejnika/ów odbywać się może w okresie międzygrzewczym, jednak nie później niż do dnia 31 sierpnia każdego roku. W związku z tym wnioski przyjmowane będą do dnia 15 sierpnia. Nie dotyczy to przypadków awaryjnych i losowych oraz przypadków, dla których wyrażona została zgoda na wymianę grzejnika/ów przy zastosowaniu metody zamrażania rur.
Jeżeli w budynku funkcjonuje system ogrzewania w trybie tzw. grzania letniego, roboty należy wykonać w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze.
O terminie wykonywania robót należy powiadomić (telefonicznie, mailowo, pisemnie) służby właściwego Rejonu GZM, w celu spuszczenia wody z instalacji c.o.
2. W związku z wymianą grzejnika/ów użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty:
 - 1) doboru, zakupu i wymiany grzejnika/ów wraz z pozostałymi elementami instalacji,
 - 2) ewentualnego przełożenia podzielnika/ów i jego/ich przeprogramowania, przy czym nowy grzejnik musi umożliwiać montaż podzielnika przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę - w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez tą firmę,
 - 3) nośnika ciepła zużytego do uzupełnienia zładu po zrzucie z instalacji c.o.
3. Wymiana grzejnika c.o. wymaga pisemnej zgody kierownika właściwego Rejonu GZM Spółdzielni lub kierownika Działu Lokali Użytkowych, w której określona zostanie moc, parametry techniczne i preferowany producent grzejników dopuszczonych do stosowania przez Spółdzielnię.
4. W przypadku budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, przed planowaną wymianą grzejników należy zgłosić się do firmy rozliczającej ogrzewanie, celem ustalenia terminu inwentaryzacji nowych grzejników i przełożenia podzielników kosztów ogrzewania. Nie wykonanie powyższych zaleceń spowoduje rozliczenie kosztów ogrzewania metodą szacunkową, wg maksymalnego zużycia ciepła w budynku.
5. W przypadku wymiany grzejnika/ów przy zastosowaniu metody zamrażania rur, przed przystąpieniem do robót, techniczną możliwość ich wykonania użytkownik lokalu

winien skonsultować z firmą wykonującą takie usługi i powiadomić o tym Spółdzielnię.

6. Nowe grzejniki powinny posiadać atest, mieć min. 3 letni okres gwarancji, być dopuszczone do stosowania w budownictwie wielorodzinnym oraz posiadać wytrzymałość na ciśnienie robocze 6 atm. Dokumenty potwierdzające spełnienie w/w warunków należy dostarczyć do Spółdzielni.
7. Rury przyłączone do grzejników należy wykonać z tego samego materiału, co wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania. Pozostałe wyposażenie instalacji centralnego ogrzewania (zawory termostatyczne, odpowietrzające) należy pozostawić bez zmian. Na rurze przyłączonej powrotnej należy zainstalować zawór kulowy odcinający.
8. Roboty związane z wymianą grzejników należy powierzyć wykonawcy posiadającemu doświadczenie przy wykonywaniu tego typu robót i posiadającemu stosowne uprawnienia eksploatacyjne.
9. Istnieje możliwość zlecenia Spółdzielni kompleksowej usługi wymiany grzejników, uzyskując fachowe wykonawstwo i zakup grzejników o wymaganych parametrach.
10. Wymiana grzejnika/ów będzie odbywać się pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni.
11. Po wymianie grzejnika/ów, przed napełnieniem instalacji służby techniczne Spółdzielni dokonują wizji w lokalu, celem sprawdzenia poprawności montażu grzejnika/ów i podzielników.
12. W przypadku awarii grzejnika w okresie gwarancji wszelkie konsekwencje z tego tytułu ponosi użytkownik lokalu - po okresie gwarancji obowiązek usunięcia awarii grzejnika przejmuje Spółdzielnia.
13. Nowe grzejniki stanowią wyposażenie mieszkania - w przypadku zdania lokalu lub jego sprzedaży, grzejniki należy pozostawić w mieszkaniu. Spółdzielnia nie zwraca kosztów ich zakupu i montażu.