



WARUNKI REALIZACJI ROBÓT REMONTOWYCH W ZASOBACH „SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ VII DWÓR” W GDAŃSKU

Warunki ogólne

1. Każdy remont podlega kontroli Działu Technicznego na każdym etapie jego wykonywania. Osobami uprawnionymi do wykonywania kontroli są w szczególności: inspektor nadzoru oraz wskazane przez niego osoby techniczne Spółdzielni.
2. Roboty budowlane głośne (np.; wiercenia, skuwanie, stukanie) można wykonywać tylko w dni powszednie (poniedziałek – piątek) między godziną 8.00 -18.00.
3. Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z Prawem budowlanym, Warunkami technicznymi, normami, wiedzą techniczną z zachowaniem przepisów BHP.
4. Do robót rozbiórkowych nie wolno używać młota udarowego.
5. Należy powiadomić najbliższych sąsiadów o głośnych robotach budowlanych.
6. Gruz oraz odpady budowlane należy składować w workach lub kontenerach w miejscu wyznaczonym w uzgodnieniu z Administracją Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór. Odpady powinny być na bieżąco i niezwłocznie usuwane we własnym zakresie lub przez wynajętą firmę zgodnie z przyjętą segregacją odpadów.
7. Podczas wykonywania robót budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę na instalację elektryczną, aby jej nie uszkodzić.
8. Podczas licowania ścian i podłóg płytkami ceramicznymi lub innym materiałem należy stosować hydroizolację, aby uniknąć przecieków wody na niższe kondygnacje.
9. W przypadku remontu łazienki, kuchni należy zwrócić uwagę na sposób podłączenia instalacji wody oraz instalacji kanalizacyjnej. Przypominamy, że instalacja odpływowa z brodzików, wanien znajduje się w (stropie) posadzce i części łazienki mieszkania znajdującego się piętro niżej w suficie oraz/lub pod. Sugerujemy – w porozumieniu z sąsiadem – wymianę eksploatowanego odcinka z likwidacją kratki ściekowej włącznie.
10. Przy wymianie glazury, terakoty, armatury sanitarnej należy zachować swobodny dostęp do pionów instalacyjnych, w szczególności do układów pomiarowych w sposób umożliwiający ich późniejszą wymianę.
11. Wszystkie roboty budowlane i instalacyjne oraz pomiarowe winny być wykonywane przez osoby uprawnione.

12. Montaż urządzeń winien być prowadzony zgodnie z instrukcją DTR.

Warunki szczególne

1. Zabrania się:

- 1) Zabudowywać na stałe szachty – pionowe oraz poziome instalacyjne w pomieszczeniach: łazienka, kuchnia.
- 2) Zmiany lokalizacji otworów wentylacyjnych na kominach.
- 3) Zmiany lokalizacji otworów spalinowych na kominach – dotyczy pieców gazowych.
- 4) Montażu w otworach instalacji wentylacyjnej urządzeń – wentylatorów elektrycznych.
- 5) Naruszania/przebudowywania elementów konstrukcyjnych ścian, stropów, posadzek.
- 6) Bezwzględnie ingerencji w pionowe instalacje wodnej, kanalizacyjnej oraz instalacji centralnego ogrzewania.
- 7) Demontażu na stałe grzejników z instalacji centralnego ogrzewania.
- 8) Montażu grzejników o wyższej mocy grzewczej niż pierwotne (zdemontowane) wynikające z projektu.
- 9) Wykonywania ogrzewania podłogowego zasilanego w jakikolwiek sposób z c.o.
- 10) Zabudowywania/obudowywania pionów oraz gałęzi przyłączeniowych c.o.
- 11) Samowolnej zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń/lokali.
- 12) Rozbiórki ścian działowych oraz ścian konstrukcyjnych bez uzyskania zgody Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
- 13) Naruszania w jakikolwiek sposób części wspólnych nieruchomości.
- 14) Wykonania podłączeń grzejników z rur z tworzyw sztucznych oraz rur miedzianych.
- 15) Niewłaściwego zabezpieczenia obwodów instalacji elektrycznej.
- 16) Użycia zbyt małego przekroju przewodu zasilającego instalację elektryczną.
- 17) Montażu zbyt dużej ilości gniazdek na jednym obwodzie.
- 18) Montażu urządzeń nieposiadających wymaganej ochrony przed porażeniem prądem elektrycznym.
- 19) Montażu kominków spalinowych, pieców grzewczych spalinowych oraz innych urządzeń spalinowych.
- 20) Montażu urządzeń chłodzących na ścianach, płytach balkonowych i elementach konstrukcyjnych budynku.
- 21) Demontażu zbiornika wyrównawczego instalacji c.o.
- 22) Obudowywania instalacji gazowej.
- 23) Przerabiania, przebudowywania instalacji gazowej.
- 24) Montażu sufitów podwieszanych, obciążających strop.
- 25) Wykonywania instalacji elektrycznych niezgodnie z technologią (montowania instalacji elektrycznych w zabudowach).

- 26) Wykonywania warstw posadzkowych niezgodnych z Projektem budowlanym.
- 27) Zmiany wysokości pomieszczeń. Obniżenia wysokości poprzez obudowę, montaż sufitu podwieszanego lub nadlewanie posadzki.
- 28) Zabudowy balkonów, loggii.
- 29) Odprowadzenia skroplin na zewnątrz lub do instalacji kanalizacyjnej.
- 30) Zabudowywania/obudowywania części wspólnych, korytarzy, klatek schodowych.

2. Dopuszcza się:

- 1) Ingerencję w instalację c.o. w zakresie wymiany grzejników, za wiedzą i po pisemnej zgodzie Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór oraz w terminie ustalonym z Działem Technicznym. Czynność ta może być tylko realizowana poza sezonem grzewczym. Wymieniane grzejniki winny posiadać taką samą moc grzewczą jak grzejniki pierwotne, zgodne z projektem.
- 2) Podłączenie grzejnika do instalacji c.o. do gałęzek zasilanego bocznie, krzyżowo, od dołu tylko w wykonaniu zasilania ze stali i po pisemnej zgodzie Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.

3. Wymaga się:

- 1) Szczegółowego opisu robót budowlanych realizowanych w lokalu mieszkalnym.
- 2) Szkiców, rysunków realizowanego remontu.
- 3) Projektu budowlanego wraz z decyzją administracyjną na przebudowę lokalu mieszkalnego.
- 4) Po wykonaniu wymiany grzejników dostarczenie protokołu szczelności instalacji c.o. (wraz z zamontowanymi nowymi grzejnikami) oraz przedłożenie przedmiotowego protokołu do Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór do Działu technicznego i/lub dokumentacji powykonawczej instalacji c.o.
- 5) Zgody mieszkańców budynku w zakresie montażu instalacji chłodzącej. Montaż uwarunkowany będzie pisemnej zgody mieszkańców.
- 6) Po wykonaniu remontu/przebudowy instalacji elektrycznych dostarczenie protokołów z pomiarów instalacji elektrycznej i/lub dokumentacji powykonawczej instalacji elektrycznej do Działu technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
- 7) Po wykonaniu remontu/przebudowy instalacji wodnej protokołów z pomiarów szczelności i/lub dokumentacji powykonawczej instalacji wodnej do Działu technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
- 8) Po wykonaniu remontu/przebudowy instalacji kanalizacyjnej dostarczenie dokumentacji powykonawczej instalacji kanalizacyjnej do Działu technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
- 9) Po wykonaniu remontu/przebudowy instalacji wentylacyjnej dostarczenie protokołu z drożności instalacji wentylacyjnej i/lub dokumentacji powykonawczej instalacji wentylacyjnej do Działu technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.

- 10) Po wykonaniu wymiany kotła gazowego, kuchenki gazowej oraz płyty gazowej dostarczenie protokołu szczelności instalacji gazowej do Działu technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
- 11) Po wymianie kotła gazowego dostarczenie protokołu drożności przewodów spalinowych do Działu technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
- 12) Uzyskanie pisemnej zgody na podłączenie okapu kuchennego do instalacji wentylacyjnej.
- 13) Przy wymianie stolarki okiennej zewnętrznej zachowania podziału, układu, oraz wielkości zgodnie z układem pierwotnym oraz projektem. Należy również bezwzględnie montować w stolarce nawiewniki okienne zgodnie z normami.
- 14) Przy wymianie stolarki drzwiowej, należy zachować kierunek otwierania zgodnie z przepisami ppoż.
- 15) Przy wymianie drzwi do łazienki, skrzydło winno posiadać otwory nawiewne o przekroju zapewniającym odpowiednią cyrkulację powietrza zgodnie z warunkami technicznymi.
- 16) Powiadomienia pisemnego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór o rezygnacji dostarczania gazu do mieszkania.
- 17) Sprzątania codziennie wszelkich zanieczyszczeń powstałych na częściach wspólnych (korytarz, klatka schodowa) wynikających z remontu w trakcie realizacji robót budowlanych.
- 18) Zabezpieczenia Dźwigu osobowego przed pyłem i brudem budowlanym.
- 19) Oznakowane worków z gruzem oraz odpadami budowlanymi w sposób czytelny tj.: nr budynku oraz nr lokalu mieszkalnego.
- 20) Przedłożenia dokumentacji powykonawczej po ukończeniu robót budowlanych; Dokumentację projektową powykonawczą, protokoły szczelności instalacji, protokoły badań z instalacji, protokoły drożności kanałów.

INFORMACJE KOŃCOWE

Roboty remontowe lub roboty polegające na przebudowie wymagają dokumentacji projektowej i/lub pozytywnych decyzji administracyjnych. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy przedłożyć wszystkie niezbędne dokumenty do Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.

Wszystkie roboty budowlane właściciel (użytkownik) mieszkania wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt oraz na własną odpowiedzialność (także finansową).

Remont/przebudowa powinny być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, uprawnienia oraz wiedzę techniczną.

Dokumentacja projektowa oraz wykonywane roboty budowlane winny być zgodne z obowiązującymi przepisami;

1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88).

2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 248).
3. Normami europejskimi i polskimi.
4. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454).
5. Wiedzą techniczną oraz technologią wykonania robót.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401).

Szczególną uwagę należy zwrócić na kwestie estetyczne, wszelkie zanieczyszczenia klatki schodowej oraz dźwigu powinny być sprzątane codziennie z pyłu i brudu budowlanego.

Odpady budowlane należy wyłącznie umieszczać w kontenerze lub w workach przeznaczonych do tego celu.

UWAGA! – dźwig osobowy nie jest urządzeniem do przewozu odpadów budowlanych. W przypadku takiej potrzeby bezwzględnie należy zabezpieczyć (kabinę dźwigu) ściany i podłogę.

Jeżeli budynek jest wyposażony w dwa dźwigi to należy używać do zwożenia gruzu, odpadów budowlanych oraz wożenia materiałów budowlanych dźwigu starego/nieremontowanego.

W przypadku uszkodzenia mienia, zabrudzenia, zapylenia – Właściciel (użytkownik) mieszkania zostanie obciążony kosztami naprawy/sprzątania.

Właściciel (użytkownik) mieszkania jest zobowiązany do przestrzegania powyższych warunków pod rygorem nakazu przywrócenia mieszkania do stanu pierwotnego zgodnego z projektem pierwotnym.

W przypadku stwierdzenia niestosowania się do powyższych warunków wszystkie nieprawidłowości będą zgłaszane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku.

ZASTĘPCA PREZESA

Marcin Borzyszkowski
Marcin Borzyszkowski

PREZES

Andrzej Fidytek
Andrzej Fidytek