

Mały poradnik dla mieszkańców „Jeśli chcę remontować mieszkanie w zasobach MSM „Energetyka”

Przed przystąpieniem do remontu mieszkania, wskazane jest zapoznanie się z poniższymi zasadami obowiązującymi w MSM „Energetyka”, dotyczącymi przeprowadzania remontów w lokalach, których celem jest zapewnienie zarówno bezpieczeństwa budynku, jak i maksymalnego komfortu życia jego mieszkańcom.

Generalnie remonty możemy podzielić na trzy kategorie:

- I. remonty, dla przeprowadzenia których nie jest potrzebna żadna zgoda spółdzielni,
- II. remonty, których przeprowadzenie należy uzgodnić z Administracją Osiedla,
- III. remonty, na których wykonanie potrzebna jest zgoda Zarządu oraz, zgodnie z ustawą *Prawo budowlane*, zgoda właściwego Urzędu Architektury i Budownictwa.

I. Przykładowe prace remontowo-budowlane, które użytkownik lokalu wykonuje we własnym zakresie i nie potrzebuje do tego dopełniać żadnych formalności:

- a. naprawa, uzupełnienia i malowanie tynków ścian i sufitów,
- b. naprawa, wymiana i konserwacja oraz malowanie drzwi wejściowych do lokalu (**należy zachować kolorystykę nie odbiegającą od innych drzwi w sąsiedztwie**), wewnętrznej stolarki drzwiowej, naświetli, szaf i pawlaczy będących w wyposażeniu lokalu (**za wewnętrzną stolarkę uznaje się także dodatkowe drzwi montowane wewnątrz lokalu**),
- c. naprawa, konserwacja podłóg (**dotyczy napraw warstw wierzchnich**),
- d. naprawa, wymiana i konserwacja urządzeń sanitarnych i gazowych, wanien, ustępów, zlewozmywaków, umywalek, baterii, zaworów czerpalnych, wężyków, kuchni gazowych i elektrycznych (**tego rodzaju prace muszą być wykonywane przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje a w przypadku montażu kuchni gazowych i elektrycznych dodatkowo stosowne uprawnienia**),
- e. naprawa, wymiana i konserwacja przewodów podłączeniowych instalacji kanalizacyjnej od urządzeń do pionu, w tym udroźnienie tych przewodów oraz urządzeń (**zaleca się aby tego rodzaju prace były wykonywane przez osobę posiadającą doświadczenie w tego rodzaju robotach**),
- f. malowanie rur i grzejników instalacji znajdującej się w lokalu (**należy zachować ostrożność w związku z możliwością uszkodzenia urządzeń do indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania tzw. podzielników ciepła**),
- h. układanie płytek ceramicznych - terakoty w mieszkaniu (**nie wolno uszkodzić izolacji akustycznej oraz przeciwwilgociowej znajdującej się w podłodze**),
- i. zabudowa ścian poprzez układanie glazury; kuchnie, łazienki (**zabudowa winna być wykonana w sposób umożliwiający stały dostęp do pionów wodnych, kanalizacyjnych, zaworów, wodomierzy i ewentualnych innych instalacji np.**

gazowych – warto tą sprawę uzgodnić z administracją w celu uzyskania informacji na temat wymiarów technologicznych),

- j. naprawa, konserwacja okien,
- k. wymiana okien (**należy zachować podział i kolorystykę okien demontowanych**), w przypadku wymiany parapetu zewnętrznego powinien on wystawać od 3 do 5 cm poza obrys budynku, oraz powinien być wpuszczony lub uszczelniony do bocznych gładów otworu okiennego oraz posiadać min. 3% spadek na zewnątrz.

II. Prace remontowe, których przeprowadzenie wymaga pozwolenia na ich wykonanie z Administracji Osiedla:

- a. wymiana grzejników (na własny koszt) ze względu na określenie parametrów technicznych nowych grzejników oraz konieczności uiszczenia opłaty za spuszczenie wody z instalacji i opłaty za przełożenie podzielników oraz załatwienia spraw związanych z przełożeniem podzielników kosztów (zabronione jest samodzielne przekładanie podzielników),
- b. montaż klimatyzatora - do podania skierowanego do Administracji Osiedla należy załączyć wizualizację wskazującą na usytuowanie klimatyzatora, sposób jego zamocowania zapobiegający przenoszeniu drgań oraz sposób odprowadzenia skroplin (np. do kanalizacji lokalowej lub oddzielnego pojemnika),
- c. w przypadku zamiaru montażu drzwi otwieranych na zewnątrz, ich montaż należy uzgodnić z Administracją Osiedla z uwagi na przepisy dotyczące pożarowych dróg ewakuacyjnych,
- d. zmiana aranżacji ścianek działowych, pod warunkiem braku zmiany powierzchni lokalu, w przypadku wyburzeń ścian działowych i także stawiania nowych – **wymagany jest projekt techniczny**, wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia. Projekt powinien zawierać rzut lokalu z zaznaczeniem ścian działowych przewidzianych do wyburzenia (lub wzniesienia), wraz z uwagą osoby sygnującej projekt, że projektowane zmiany nie będą miały wpływu na statykę budynku,
- e. likwidacji części lub całości instalacji np. instalacji gazowej w związku z rezygnacją z kuchni gazowej na rzecz elektrycznej.
- f. zabudowa balkonu lub loggii przesuwными lekkimi elementami w ramach aluminiowych lub bezramowymi – należy załączyć wizualizację zabudowy, którą może stanowić np. prospekt firmy, która zabudowę wykona,
- g. wymiana instalacji elektrycznej, lub wymiana związana z zamiarem zwiększenia przydzielonej mocy, na którą wymagana jest zgoda operatora.

W przypadku wymiany instalacji elektrycznej związanej, ze zwiększeniem poboru mocy, do podania należy załączyć zgodę operatora wraz z projektem instalacji uwzględniającej warunki określone przez operatora, pieczętą i podpisem projektanta wraz z załącznikami jak wyżej,

- h. układanie płytek ceramicznych na płycie balkonu i loggii (**należy zwrócić uwagę na konieczność zachowania prawidłowego stanu technicznego izolacji przeciwwilgociowych, zachowania prawidłowych spadków oraz prawidłowości istniejących już obróbek blacharskich – jakie obowiązują zasady w tym względzie poda administracja**),
- i. wymiana czy remont części lub całości instalacji wod. – kan., należy uzgodnić z Administracją przebieg sieci i warunki przyłączenia do pionu i urządzeń pomiarowych, uwzględniając kwestię dostępu związaną z konserwacją oraz **obligatoryjną koniecznością wymiany wodomierzy, których okres legalizacji to 5 lat.**

III. Prace remontowe na przeprowadzenie których należy uzyskać zgodę Zarządu MSM „Energetyka” oraz obligatoryjnie właściwego Urzędu.

Do robót budowlanych na wykonanie których potrzebna jest zgoda Zarządu oraz, zgodnie z ustawą *Prawo budowlane*, wymagane jest dokonanie uzyskanie pozwolenia na ich wykonanie należą m.in.:

- a. wykonanie otworu w ścianie konstrukcyjnej, w celu np. połączenia dwóch lokali, poszerzenie już istniejącego otworu, wykonanie dodatkowego otworu drzwiowego, oraz inne ingerujące bezpośrednio w ściany nośne oraz stropy,
- b. budowa zadaszenia nad zejściem do ogródka przydomowego,
- c. w przypadku montażu w oknach krat zewnętrznych (**nie wolno montować krat poza lico ściany lecz wewnątrz jego ościeży**), do wniosku należy załączyć zgodę osoby posiadającej prawa do lokalu usytuowanego bezpośrednio nad lokalem, w którym będą montowane kraty wraz z wizualizacją tych krat, które powinny być kratami tzw. „bezpiecznymi”, uniemożliwiającymi wspinanie się po nich, a ponadto jedna z krat w lokalu powinna zapewniać możliwość ewakuacji,

należy wystąpić za pośrednictwem Administracji Osiedla, o zgodę Zarządu na wykonanie tych robót.

W takich przypadkach procedura jest następująca:

1. należy w Administracji Osiedla złożyć podanie adresowane do Zarządu MSM „Energetyka” ul. Zwierzyniecka 8a, przedstawiające zakres przewidywanych do wykonania robót – Administracja wraz ze swoją opinią w sprawie, przesyła komplet dokumentów do Biura Zarządu,
2. do podania, w przypadku zamiaru wykonania robót **należy załączyć projekt z podpisem i pieczętką osoby posiadającej stosowne uprawnienia wraz z kopią tych uprawnień i zaświadczeniem o aktualnym członkostwie w określonej izbie samorządu zawodowego**, załączona dokumentacja powinna spełniać standardy, jakie są wymagane przy dokonywaniu zgłoszenia we właściwym Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta lub ubieganiu się o pozwolenie na budowę,

3. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia podania przez Zarząd, do wnioskodawcy wysłana zostanie pisemna zgoda - będzie ona podstawą dla osoby wnioskującej do wystąpienia do właściwego Urzędu, zgłaszającej zamiar wykonania robót, lub z wnioskiem o wydanie pozwolenia na ich wykonanie i złożenie obowiązkowe oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością.

Uwaga! Prace polegające na wyburzaniu fragmentów ścian lub wykuwaniu bruzd w ścianach, w związku z wymianą instalacji elektrycznej, należy wykonywać w jak najkrótszym czasie (profesjonalne firmy są w stanie takie prace wykonać w ciągu 3 dni) przy zastosowaniu nowoczesnych narzędzi tnących, bez konieczności użycia metody udarowej - **w dni robocze w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ - (soboty 8⁰⁰ do 18⁰⁰).** W przypadku, gdy w ocenie Administracji, planowany remont może być bardzo uciążliwy dla mieszkańców z uwagi na jego zakres lub charakter, do wniosku o zgodę Zarządu na jego wykonanie, powinno być dołączone stanowisko Rady Domu-Nieruchomości danego budynku.

Uwaga! Do podań obejmujących wnioski o zgodę na wykonanie remontów o których jest mowa w pkt. II i III, należy dołączyć oświadczenie, którego formularz znajduje się w każdej Administracji Osiedla, oraz na stronie internetowej, że wnioskowane roboty wykonane będą staraniem i na koszt osoby wnioskującej, która ponosić będzie także odpowiedzialność za szkody, jakie mogą powstać w trakcie remontu wobec osób trzecich lub Spółdzielni.

Jednocześnie informujemy, że dobrym obyczajem jest poinformowanie sąsiadów o planowanych robotach remontowych. Prace należy prowadzić w godzinach nie zakłócających ciszy nocnej i zgodnie z Regulaminem porządku domowego tj. w godzinach 8⁰⁰-20⁰⁰ w dni powszednie, oraz 8⁰⁰ – 18⁰⁰ w soboty. Prace, które zakłócają spokój sąsiadów, należy wykonać w jak najkrótszym okresie.

Zgodnie z Regulaminem porządku domowego, sposób usunięcia odpadów powstałych w trakcie prac remontowych odbywa się na koszt i staraniem mieszkańca, a składowanie odpadów powstałych w wyniku remontu może odbywać się w stosownym kontenerze, wynajętym na koszt mieszkańca, jedynie na okres jego trwania, w miejscu wyznaczonym przez Administrację Osiedla. Przy robotach wyburzeniowych należy korzystać z nowoczesnych, profesjonalnych narzędzi typu piły diamentowe, profesjonalne wiertnice, bez używania narzędzi udarowo-pneumatycznych.

Należy także podkreślić, że mieszkańcy, przeprowadzający remont w swoich lokalach, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń, zarówno w pomieszczeniach wspólnych budynku jak i na terenach zewnętrznych, spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia.

Przydatne adresy stron internetowych :

<https://mikroporady.pl/porady/wystapienie-z-wnioskiem-o- pozwolenie-na-budowe>
<https://warszawa19115.pl/-/wydawanie-decyzji-o- pozwoleniu-na-budowe>