

Załącznik nr 3 do Regulaminu Porządku Domowego w WSM „Ochota”

SZCZEGÓLNE ZASADY PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH,  
OBOWIĄZUJĄCE W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”

- tekst jednolity -

Warszawa, kwiecień 2023

## § 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy załącznik określa zasady prowadzenia Robót budowlanych w Lokalach w Budynkach będących w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” w Warszawie.
2. Wszystkie pojęcia użyte wielkimi literami w niniejszym dokumencie, a niezdefiniowane inaczej w treści niniejszego dokumentu, mają znaczenie nadane im w Regulaminie porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”.

## § 2 WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO ROBÓT BUDOWLANYCH

1. Jeżeli zgodnie z Regulaminem porządku domowego Spółdzielni oraz treścią niniejszego dokumentu, przeprowadzenie danych Robót budowlanych wymaga uzyskania zgody Spółdzielni, Użytkownik Lokalu na minimum 2 tygodnie przed przystąpieniem do Robót budowlanych winien wystąpić do Spółdzielni o wyrażenie zgody na prowadzenie przedmiotowych robót, z określeniem zakresu robót do wykonania - osobiście we właściwej Administracji Spółdzielni lub drogą elektroniczną na adres e-mail: [sekretariat@wsmochota.com.pl](mailto:sekretariat@wsmochota.com.pl) oraz adres e-mail właściwej Administracji:  
[jadwisin@wsmochota.com.pl](mailto:jadwisin@wsmochota.com.pl)  
[gorlicka@wsmochota.com.pl](mailto:gorlicka@wsmochota.com.pl)
2. W odpowiedzi na zgłoszenie Użytkownika, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Spółdzielnia w terminie 14 dni udzieli zgody na prowadzenie Robót budowlanych oraz wyda warunki techniczno - eksploatacyjne prowadzenia Robót budowlanych albo odmówi przedmiotowej zgody.
3. Wyrażenie przez Spółdzielnię zgody na prowadzenie Robót budowlanych oraz wydanie warunków prowadzenia Robót budowlanych zgodnie z ust. 2 powyżej, nie wyłącza obowiązku Użytkownika w zakresie ewentualnego uzyskania zgody właściwego organu administracji na prowadzenie przedmiotowych Robót budowlanych, o ile wymagają tego właściwe przepisy powszechnie obowiązującego prawa. W przypadku, jeżeli taka zgoda jest wymagana, powinna ona zostać dostarczona do Spółdzielni na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia robót przez Użytkownika. Ponadto, jeżeli zgoda, o której mowa w niniejszym ustępie jest wymagana, wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Użytkownik powinien przedłożyć do Spółdzielni projekt budowlany z zakresu danej branży, wykonany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
4. Wstępnej kwalifikacji zamierzonych Robót budowlanych dokonuje Użytkownik. Natomiast ostateczna ocena, czy planowane Roboty budowlane będą prowadzone na podstawie pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia (bądź żadnego z nich), należy do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, który w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane oraz konkretny stan faktyczny robót, jest władny do zajęcia wiążącego stanowiska.
5. Podczas prowadzenia Robót budowlanych Użytkownik zobowiązany jest przestrzegać postanowień niniejszego dokumentu, Statutu Spółdzielni, Regulaminu

porządku domowego Spółdzielni (w szczególności jego § 2 Rozdz. 2.3. ust. 2 – 9), innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni oraz przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

6. Użytkownik ponosi odpowiedzialność wobec Spółdzielni, innych Użytkowników i osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone w wyniku prowadzonych Robót budowlanych.

### **§ 3**

#### **WARUNKI TECHNICZNE PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE POSZCZEGÓLNYCH INSTALACJI W LOKALACH**

##### **1. INSTALACJA GAZOWA**

###### **1.1. Instalacja gazowa lokalowa wyposażona w gazomierz zbiorczy**

1. Przed przystąpieniem do likwidacji instalacji gazowej w Lokalu wyposażonej w gazomierz zbiorczy, Użytkownik powinien wykonać projekt uwzględniający zmiany w instalacji gazowej i dostarczyć 1 egz. projektu wykonanego przez projektanta z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi do Działu Technicznego Administracji.
2. Likwidację instalacji gazowej, o której mowa w ust. 1 powyżej, musi wykonać osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w tym zakresie. W celu zapewnienia bezpieczeństwa pozostałym Użytkownikom Budynku, nieczynne podejście gazowe należy bezwzględnie zespawać lub zakorkować oraz zaplombować w sposób uniemożliwiający podłączenie się do instalacji gazowej przez osoby trzecie.
3. Po wykonaniu prac, o których mowa w ust. 2 powyżej, należy dostarczyć do Administracji następujące dokumenty:
  - a) oryginał protokołu wystawionego przez wykonawcę robót, potwierdzający usunięcie instalacji gazowej w Lokalu w sposób trwały, np. poprzez zespawanie odejścia od pionu lub zakorkowanie i zaplombowanie - bez możliwości ponownego podłączenia odbiornika gazowego przez osoby trzecie za pomocą połączeń gwintowanych,
  - b) kserokopię aktualnych uprawnień gazowych wykonawcy robót,
  - c) oryginał protokołu wykonania próby szczelności zaślepionego przyłącza wystawionego przez wykonawcę robót (w tym nr i nazwa oraz data legalizacji przyrządu pomiarowego, którym wykonano próbę).
4. Dostarczenie do Administracji dokumentów wskazanych w ust. 3 powyżej, będzie podstawą do wystąpienia do Działu Księgowości Spółdzielni o korektę wysokości czynszu za dany Lokal, poprzez usunięcie opłaty za zużycie gazu. W przypadku niedostarczenia dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim, Użytkownik w dalszym ciągu obciążany będzie opłatą za zużycie gazu.

###### **1.2. Instalacja gazowa lokalowa wyposażona w gazomierz indywidualny**

1. Do likwidacji instalacji gazowej w Lokalu, wyposażonej w gazomierz indywidualny, stosuje się odpowiednio postanowienia Rozdz. 1.1. ust. 1-3 niniejszego paragrafu.

2. O likwidacji instalacji gazowej w Lokalu, wyposażonej w gazomierz indywidualny, należy powiadomić dostawcę gazu (właściciela gazomierza) w celu rozwiązania umowy na dostawę gazu do Lokalu.

## **2. INSTALACJA WODY ZIMNEJ, CIEPŁEJ I KANALIZACJI**

1. Użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie prace instalacyjne w Lokalu w zakresie instalacji wody zimnej i ciepłej, od zaworów odcinających przy wodomierzach do armatury czerpalnej.
2. Użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie prace instalacyjne w Lokalu w zakresie instalacji kanalizacyjnej, od odnogi na pionie do urządzeń sanitarnych.
3. Bezwzględnie zabroniona jest ingerencja w piony wodne i kanalizacyjne w innym zakresie, niż wskazany w ust. 1 i 2 powyżej.
4. Niedopuszczalne jest prowadzenie instalacji wodno – kanalizacyjnej w brzdach ścian i posadzki.
5. Ewentualną zabudowę ekranu w łazience oraz kuchni należy wykonać w sposób zapewniający swobodny dostęp do instalacji sanitarnych na wypadek awarii lub prac konserwacyjno – remontowych (ekran powinien być łatwo rozbieralny).
6. Niedopuszczalna jest stała monolityczna zabudowa szachtu instalacyjnego.
7. Drzwiczki rewizyjne w ekranie należy wykonać w sposób umożliwiający swobodny dostęp w razie wymiany wodomierzy, a także zaworów odcinających.
8. Wszelką niesprawność zaworów odcinających należy zgłaszać do Administracji:
  - a) Osiedle Gorlicka tel. (22) 822-80-13 lub e-mail na adres [gorlicka@wsmochota.com.pl](mailto:gorlicka@wsmochota.com.pl)
  - b) Osiedle Jadwisin tel. (22) 846-14-20 lub e-mail na adres [jadwisin@wsmochota.com.pl](mailto:jadwisin@wsmochota.com.pl)

## **3. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Ingerencja prywatnych ekip budowlanych, poza służbami technicznymi Spółdzielni, w instalację centralnego ogrzewania oraz grzejniki w Lokalu, bez wiedzy i uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, jest niedopuszczalna.
2. Ocenę stanu technicznego grzejników w Lokalu kwalifikujących się do ewentualnej wymiany może przeprowadzić wyłącznie inspektor nadzoru robót sanitarnych Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona.
3. Wymiana grzejników w Lokalu będzie możliwa po spełnieniu poniższych warunków:
  - a) termin wykonania prac należy uzgodnić z Działem Technicznym Administracji, z zastrzeżeniem, że wymiany grzejników można dokonać jedynie poza sezonem grzewczym,
  - b) moc cieplna nowych grzejników powinna być zgodna z istniejącą dokumentacją projektową,
  - c) grzejniki muszą posiadać certyfikat, atest lub Krajową Ocenę Techniczną dopuszczającą wyrób do stosowania w budownictwie oraz informację o wydajności cieplnej,
  - d) woda w instalacji centralnego ogrzewania nie jest uzdatniona, w związku z czym Użytkownik Lokalu, w którym prowadzone są prace w niniejszym zakresie,

- ponosi pełną odpowiedzialność związaną z ewentualnymi skutkami nieszczelności wymienionego grzejnika,
- e) ze względów eksploatacyjnych zabronione jest wkuwanie gałązek grzejnikowych w ścianę lub posadzkę,
  - f) nastawa wstępna w przypadku wymiany termostatycznych zaworów grzejnikowych powinna być zgodna z istniejącą dokumentacją projektową,
  - g) ewentualny montaż grzejnikowych zaworów powrotnych jest możliwy po wyrażeniu uprzedniej pisemnej zgody przez Administrację i ich zaplombowaniu. W przypadku wykonania przedmiotowych prac bez zgody Spółdzielni, Użytkownik za zużytą energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczany będzie zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni”.
4. Wymiana i demontaż grzejników wiąże się ze spuszczeniem wody z pionów instalacji centralnego ogrzewania oraz demontażem i ponownym montażem elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania. Za wykonanie czynności, o których mowa w zdaniu poprzednim, pobierana jest od Użytkownika opłata, którą należy uiścić na konto Spółdzielni z podaniem adresu i telefonu kontaktowego Użytkownika oraz liczby grzejników i informacji, czego wpłata dotyczy - *spuszczenie wody, demontaż i montaż podzielników*. Dowód wpłaty należy przekazać - osobiście lub w formie e-mail - do Działu Technicznego Administracji w celu ustalenia terminu wykonania przedmiotowych czynności.

#### **4. INSTALACJA ELEKTRYCZNA LOKALOWA**

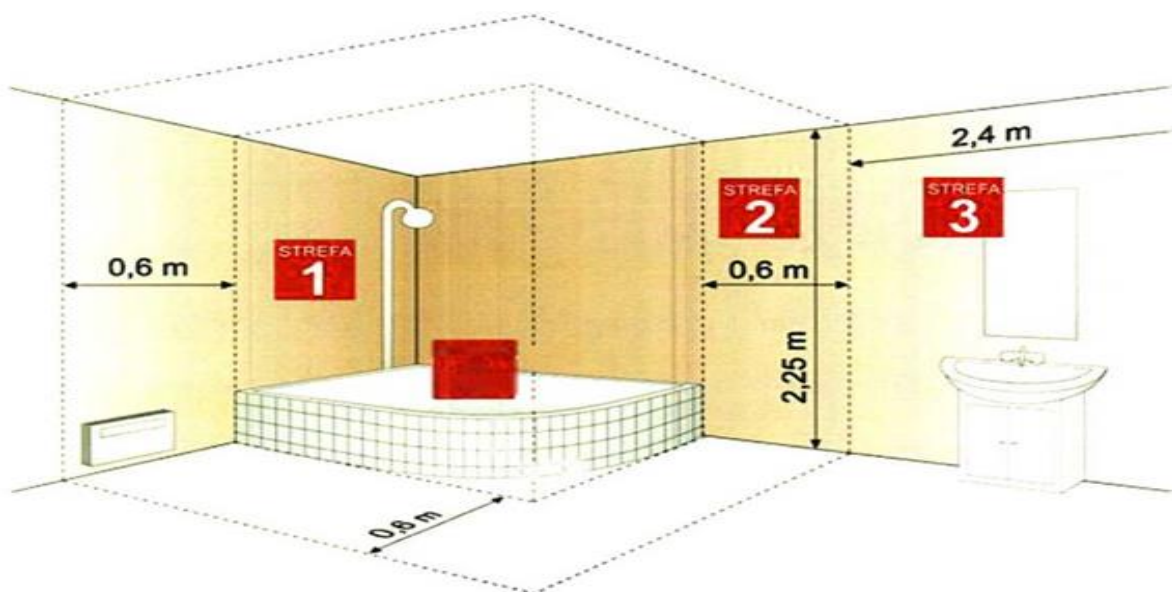
##### **4.1. Wytyczne do wykonania modernizacji oraz wymiany instalacji elektrycznej w Lokalu mieszkalnym**

1. Instalację elektryczną w Lokalu mieszkalnym należy wykonać w systemie (układzie) TN-S:
  - przewody trzyżyłowe dla instalacji jednofazowej,
  - przewody pięciożyłowe dla instalacji trójfazowej.
2. Rozdzielnia TM elektryczna w Lokalu powinna być wykonana w II klasie odporności izolacji.
3. Rozdzielnię TM należy zamontować w taki sposób, aby wykonywanie wszelkich prac naprawczych, eksploatacyjnych lub konserwacyjnych nie wiązało się z nadmiernymi trudnościami lub ryzykiem powstania urazów. Dostęp do rozdzielni powinien być łatwy dla Użytkowników, ale utrudniony (niemożliwy) dla dzieci.
4. Instalację elektryczną należy wykonać przewodami:
  - instalacja oświetleniowa Lokalu o żyłach miedzianych, o przekroju nie mniejszym niż  $s=1,5 \text{ mm}^2$  raz typem np. YDYżo 3x1,5,
  - instalacja gniazd lokalu o żyłach miedzianych o przekroju nie mniejszym niż  $s=2,5 \text{ mm}^2$  raz typem np. YDYżo 3x2,5.
5. Zabezpieczenia stosowane w tablicy mieszkaniowej TM:
  - zabezpieczenia przed dotykiem bezpośrednim - zabezpieczenie różnicowo -

prądowe o wartości 30mA zaleca się stosowanie obwodach zasilania szczególnie w kuchni oraz łazience oraz oddzielnie na obwody oświetlenia i obwody gniazd,

- zabezpieczenie nadprądowe 10A o charakterystyce B lub C - zabezpieczenie stosowane w instalacji oświetleniowej w Lokalu,
- zabezpieczenie nadprądowe 16A o charakterystyce B lub C - zabezpieczenie stosowane w instalacji gniazd wtykowych w Lokalu.

6. Jeżeli instalacja pozwala na zasilanie trójfazowe i Lokal (kuchnia) będzie wyposażony w płytę indukcyjną, należy zastosować oddzielne zabezpieczenie na ten obwód zasilający.
7. Podział na obwody zasilania gniazd i oświetlenia powinien uwzględniać sposób eksploatacji, przewidywane obciążenie i powinien być rozdzielony na poszczególne pomieszczenia Lokalu.
8. Podział obwodów zasilających w Lokalu:
  - a) kuchnia:
    - 1 obwód zasilania gniazd,
    - 1 obwód zasilania oświetlenia,
    - 1 lub 2 oddzielne obwody do zasilania ewentualnej płyty indukcyjnej i piekarnika- proponowane rozdzielnie obwodów ze względu na zbyt wysoki pobór mocy;
  - b) łazienka:
    - 1 obwód zasilania gniazd,
    - 1 obwód zasilania oświetlenia,
    - 1 obwód do zasilania ewentualnej pralki (zalecane);
  - c) pokoje:
    - 1 obwód zasilania gniazd,
    - 1 obwód zasilania oświetlenia.
9. Instalację w łazience należy montować zgodnie z poniższym schematem stref łazienkowych:



strefa 0 - jest wnętrzem wanny lub basenu natryskowego. Sprzęt i osprzęt tam zainstalowany powinny mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX7.

strefa 1 - jest ograniczona płaszczyznami: pionową - przebiegającą wzdłuż zewnętrznej krawędzi obrzeża wanny, basenu natryskowego lub w odległości 0,60 m od prysznica w przypadku braku basenu natryskowego oraz poziomą - przebiegającą na wysokości 2,25 m od poziomu podłogi. Sprzęt i osprzęt powinny tam mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX5, np. podgrzewacz prysznicowy IP25 zainstalowany na stałe, zabezpieczony wyłącznikiem ochronnym różnicowoprądowym 30 mA.

strefa 2 - jest ograniczona płaszczyznami: pionową - przebiegającą w odległości 0,60 m na zewnątrz od płaszczyzny ograniczającej strefę 1 oraz poziomą przebiegającą na wysokości 2,25 m od poziomu podłogi. Znajdujący się w tej strefie sprzęt i osprzęt powinny mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX4, np. podgrzewacz wody IP24 zainstalowany na stałe (gniazdo w strefie 3), oprawy oświetleniowe w II klasie ochronności (wyłącznik w strefie 3).

strefa 3 - jest ograniczona płaszczyznami: pionową - przebiegającą w odległości 2,40 m na zewnątrz od płaszczyzny ograniczającej strefę 2 oraz poziomą przebiegającą na wysokości 2,25 m od poziomu podłogi. Sprzęt i osprzęt w strefie 3 powinny mieć stopień ochrony nie mniejszy niż IPX1 np. podgrzewacz wody zainstalowany na stałe, pralka, grzejnik ścienny IP24, oprawy oświetleniowe w II klasie ochronności, wyłączniki oświetlenia, gniazda wtyczkowe z bolcem, IP44.

10. Prace w zakresie wykonania instalacji elektrycznej należy wykonać zgodnie z normą PN-IEC 60364 oraz z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
11. W przypadku zamiaru ingerencji w układ rozliczeniowy (licznik energii elektrycznej), np. poprzez rozplombowanie, demontaż licznika energii elektrycznej itp., należy zawiadomić dostawcę energii elektrycznej o zamiarze wykonania ww. czynności. Po zakończeniu wykonywanych prac należy ponownie zawiadomić dostawcę o gotowości instalacji do załączenia oraz ponownym zaplombowaniu licznika.
12. W przypadku zamiaru wymiany wewnętrznej linii zasilającej (dalej WLZ) do Lokalu mieszkalnego, należy przestrzegać odpowiednich wymogów:
  - a) WLZ musi spełniać wymagania przepisów P.poż. oraz standardy CPR,
  - b) kabel WLZ musi posiadać izolację niepalną,
  - c) WLZ musi być kablem o żyłach miedzianych o przekroju nie mniejszym niż  $s=6 \text{ mm}^2$ ,
  - d) jeżeli licznik jest zainstalowany w Lokalu, WLZ należy wykonać kablem  $3 \times 6 \text{ mm}^2$
  - e) jeżeli licznik jest zainstalowany w tablicy piętrowej, WLZ należy wykonać kablem  $5 \times 6 \text{ mm}^2$  – w przypadku zasilana instalacją 1 – fazową należy niewykorzystane żyły kabla pozostawić jako rezerwy,
  - f) prowadzenie WLZ do Lokalu należy uzgodnić z Działem Technicznym Administracji oraz Inspektorem ds. elektrycznych,
  - g) WLZ musi być umieszczony w nierozbieralnej obudowie o odporności ogniowej EI 30 lub pod tynkiem,
  - h) po zakończeniu wymiany WLZ, części wspólne klatki schodowej należy doprowadzić do stanu pierwotnego oraz zgłosić prace do odbioru przez Dział Techniczny oraz Inspektora ds. elektrycznych Spółdzielni.
13. Osoby wykonujące instalację elektryczną w Lokalu powinny posiadać odpowiednie kwalifikacje potwierdzone odpowiednimi zaświadczeniami (uprawnieniami).
14. Po zakończeniu prac w zakresie instalacji elektrycznej, należy wykonać pomiary instalacji elektrycznej oraz sporządzić protokoły z przeprowadzonych badań. Pomiary muszą być wykonywane przez osobę (elektryka), która posiada uprawnienia

- (zaświadczenia kwalifikacyjne) eksploatacji i pomiarów do 1 kW lub wyższe. Protokoły powinny być dostarczone do Działu Technicznego Administracji.
15. Wraz z protokołami pomiarowymi Użytkownik powinien złożyć oświadczenie osoby pełniącej nadzór nad prowadzonymi pracami o wykonaniu prac zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zalecanymi do stosowania w zakresie instalacji elektrycznej.
  16. Przy realizacji prac w zakresie wykonania instalacji zasilającej trójfazowej, podłączenie tablicy mieszkaniowej (obwodów lokalowych) powinno gwarantować równomierność obciążenia poszczególnych faz.
  17. Zabroniona jest wymiana i naprawa przez Użytkownika we własnym zakresie zabezpieczeń (bezpieczników) oraz urządzeń instalacji elektrycznej poza obrębem Lokalu (tablice piętrowe, rozdzielnie administratorskie oraz główne).
  18. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia w zakresie, o którym mowa w ust. 17 powyżej, należy niezwłocznie powiadomić Administrację w celu dokonania naprawy przez służby elektryczne Spółdzielni.
  19. Wszystkie wykonywane prace instalacyjne, kontrolno - pomiarowe oraz wszelkie uzgodnienia i ustalenia z dostawcą energii elektrycznej, Użytkownik wykonuje we własnym zakresie, na własny koszt, własnym staraniem i na własne ryzyko.
  20. Dział Techniczny Administracji zastrzega sobie możliwość sprawdzenia prawidłowości prowadzonych prac instalacyjnych, w tym ich realizacji zgodnie z powyższymi wytycznymi.

## **5. WYMIANA OKIEN W LOKALACH MIESZKALNYCH**

1. Na wymianę okien w Lokalu, jego Użytkownik powinien uzyskać uprzednią pisemną zgodę Spółdzielni.
2. Wymiana okien w Lokalu będzie możliwa po spełnieniu poniższych warunków:
  - a) okna powinny mieć ten sam wymiar, podział i kolorystykę, co okna demontowane,
  - b) w oknach powinny być zamontowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, urządzenia nawiewne, które regulują poziom wilgotności powietrza w pomieszczeniu, co zapobiega powstawaniu w mieszkaniu wilgoci, pleśni i grzybów,
  - c) nowe okna powinny mieć współczynnik infiltracji powietrza  $a = 0,5$  do  $1,0$ , a okna wyposażone w nawiewniki nie więcej niż  $a = 0,3$  ( $a = m^3 / (m \cdot h \cdot daPa^{2/3})$ ),
  - d) podczas prowadzenia prac związanych z wymianą okien należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie uszkodzić elewacji, oraz na prawidłowy montaż parapetów zewnętrznych, by zapewnić odpowiedni odpływ wody deszczowej,
  - e) wymiana parapetów wewnętrznych nie wymaga zgody Spółdzielni,
  - f) glify (ościeża okien) należy obrobić zgodnie ze sztuką budowlaną, zaprawą do stosowania na zewnątrz - i pomalować farbą elewacyjną w identycznym kolorze jak elewacja,
  - g) przy montażu okien należy szczególnie uważać, aby nie uszkodzić gładów i w sposób estetyczny uzupełnić ubytki przy ramach okiennych.



## **6. WYMIANA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH**

1. Wymiana drzwi zewnętrznych do Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Wymiana drzwi zewnętrznych do Lokalu musi być przeprowadzona bez naruszania ściany nośnej i z zachowaniem warunku otwierania się drzwi do wewnątrz Lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Przy montażu futryny nie można uszkodzić nadproża.
4. Nie można wycinać i wyginać prętów zbrojenia w istniejącym otworze drzwiowym.
5. Uszkodzone przy wymianie drzwi tynki klatki schodowej, należy naprawić, a ściany doprowadzić do stanu pierwotnego.

## **7. MONTAŻ KRAT W OKNACH LUB NA BALKONACH / LOGGIACH / TARASACH,**

### **ROLETY, MARKIZY, ZADASZENIE, ZABUDOWA**

#### **7.1. Montaż krat**

1. Na montaż krat w oknach, na balkonach, loggiach lub tarasach, niezbędna jest uprzednia pisemna zgoda Spółdzielni.
2. Kraty nie mogą być mocowane do lica ściany i poza nie wystawać.
3. Kraty muszą być tak zamontowane, aby w razie konieczności w łatwy sposób można było je zdemontować.
4. Ze względów przeciwpożarowych, kraty w co najmniej jednym otworze okiennym powinny otwierać się od wewnątrz mieszkania. Ponadto zamontowane kraty nie mogą utrudniać dostępu do dróg ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie. Odległość między kratą a ościeżami okien musi wynosić co najmniej 5 cm (również górne ościeże).
5. Kraty nie mogą być montowane do parapetu zewnętrznego.
6. Kraty powinny być wykonane w sposób uniemożliwiający wspinanie się do Lokali na wyższych kondygnacjach.
7. Po zakończeniu robót należy niezwłocznie wykonać naprawy ewentualnych uszkodzeń elewacji oraz wszelkich innych elementów.
8. Prace w zakresie opisanym w niniejszym Rozdz. 7.1. Użytkownik wykonuje na własny koszt i ryzyko. Prace powinny być wykonane przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje do prowadzenia takich robót.
9. W przypadku remontu elewacji Budynku, Użytkownik ma obowiązek dokonać demontażu krat we własnym zakresie i na własny koszt w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, pod rygorem dokonania demontażu przez Spółdzielnię na koszt i ryzyko danego Użytkownika. W takim wypadku Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia kraty ani za sytuację, w której po zakończeniu remontu elewacji, z uwagi na zmianę szerokości wnęki okiennej, kraty nie będą nadawały się do ponownego montażu.

### **7.2. Montaż rolet, markiz, zadaszenie tarasów i balkonów**

1. Montaż rolet, markiz, wykonanie zadaszenia tarasu lub balkonu, wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Montaż elementów wskazanych w ust. 1 powyżej powinien zostać wykonany zgodnie z instrukcją montażu tych elementów pochodzącą od ich producenta, wyłącznie przez osobę uprawnioną i z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
3. Kolor elementów wskazanych w ust. 1 powyżej należy uzgodnić ze Spółdzielnią w ramach uzyskiwania zgody, o której mowa w ust. 1.
4. Użytkownik, w którego Lokalu montowane są elementy wskazane w ust. 1 powyżej, ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia, w szczególności w elewacji Budynku, powstałe w wyniku wykonania przedmiotowych robót montażowych.
5. Roleta antywłamaniowa winna być zamontowana w gładzie okna.
6. Rozdz. 7.1. ust. 9 stosuje się odpowiednio.

### **7.3. Zabudowa balkonów, loggii i tarasów**

1. Zabudowa balkonu, loggii lub tarasu wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Wniosek o zgodę powinien zawierać szkic wraz z opisem technicznym i wizualizacją zabudowy.
2. Wszelkie prace w zakresie opisanym w ust. 1 powyżej, muszą być wykonywane pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane.
3. W czasie montażu zabudowy należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie uszkodzić izolacji płyty balkonu, loggii lub tarasu oraz elewacji. Rozdz. 7.2. ust. 4 stosuje się odpowiednio.
4. Dbanie o stan techniczny wykonanej zabudowy (w tym odśnieżanie ewentualnego zadaszenia oraz usuwanie sopli), obciąża Użytkownika danego Lokalu.
5. Z uwagi na ryzyko powstawania zagrzybień w wyniku kondensacji pary wodnej na zimnych elementach zabudowy, zaleca się wykonanie wentylacji zabudowanego balkonu, loggii lub tarasu.
6. Rozdz. 7.1. ust. 9 stosuje się odpowiednio.

## **8. MONTAŻ KLIMATYZACJI W LOKALU**

Zasady montażu klimatyzatorów w Lokalach określa „Regulamin montażu klimatyzatorów w lokalach w budynkach, pozostających w zasobach lub zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”.

## **9. PRACE TYPOWO REMONTOWE**

1. Wykonywanie prac remontowych w Lokalach typu: położenie gładzi, odnowienie powłok malarskich, malowanie, wymiana glazury, demontaż mebli itp. nie wymaga zgody Spółdzielni.
2. Wymiana urządzeń sanitarnych nie wymaga zgody Spółdzielni, przy czym:
  - a) przy montażu kabiny prysznicowej należy wykonać dodatkową izolację

- przeciwwodną przegrody poziomej i pionowej pomieszczenia łazienki. Przy montażu prysznicza należy zwrócić szczególną uwagę na wykonanie odpowiednich izolacji bez ingerencji w istniejące warstwy posadzki,
- b) przy montażu prysznicza z odpływem liniowym, należy wykonać odpowiednie podwyższenie w taki sposób, aby uzyskać właściwy spadek oraz zamontować odpowiedniej głębokości syfon bez ingerencji w szlichtę i izolację poziomą; zbyt płytkie zasyfonowanie odpływu może powodować wysysanie wody (zapachy).
3. Wymiana podłóg w Lokalach bez zgody Spółdzielni jest dopuszczalna tylko bez ingerencji w szlichtę podłogową, aby nie uszkodzić warstwy akustycznej podłóg (pod szlichtą podłogową zastosowano płyty, które odcinają wibracje powstające na podłodze od konstrukcji Budynku, aby zabezpieczyć Użytkowników innych Lokali przed hałasem pochodzącym od kroków lub innych drgań czy uderzeń w podłogę).

### **10. WYBURZANIE ŚCIAN**

1. Wyburzanie ścian nośnych jest bezwzględnie zabronione.
2. Wszelkie przeróbki w Lokalu w zakresie wyburzania ścian innych niż nośne mogą być wykonywane po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Wraz z wnioskiem o udzielenie przez Spółdzielnię zgody na prowadzenie robót w zakresie określonym w ust. 2 powyżej, należy dostarczyć do Działu Technicznego Administracji 1 egz. opinii technicznej / projektu konstrukcyjno-budowlanego wykonanego przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.
4. Ocena nośności ścian powinna wykonać osoba posiadająca samodzielne funkcje techniczne w zakresie konstrukcji budowlanych.
5. Usunięcie ścian w Lokalu bez wykonania opinii, o której mowa w ust. 3 powyżej, może skutkować uszkodzeniem konstrukcji Budynku i jest surowo zabronione.
6. Jeżeli w skutek wyburzenia ścian w Lokalu, dojdzie do wystąpienia zarysowań, spękań lub innych szkód w Lokalach sąsiadujących lub w Nieruchomości wspólnej, Użytkownik, który wykonał prace w ww. zakresie, obciążony będzie kosztami wykonania niezbędnych napraw mienia Spółdzielni i osób trzecich.

### **III. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Służby techniczne Spółdzielni (inspektorzy branżowi) nie prowadzą nadzoru nad pracami remontowymi wykonywanymi przez Użytkowników w ich Lokalach.
2. Roboty budowlane przeprowadzane wewnątrz Lokalu skutkują wytwarzaniem dużej ilości szkodliwych pyłów, które zanieczyszczają otoczenie (w tym klatki schodowe) i są uciążliwe dla innych Użytkowników. W związku z powyższym, a także zgodnie z zaleceniami służb ochrony środowiska, obowiązuje się Użytkowników przeprowadzających Roboty budowlane, do bezwzględnego stosowania odkurzaczy przemysłowych w trakcie wykonywania robót powodujących pylenie. Do przeprowadzania Robót budowlanych zabrania się również używania ciężkich maszyn budowlanych, młotów udarowych i innych maszyn, których użycie może spowodować uszkodzenia w innych Lokalach.

#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dokumencie zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego, prawa budowlanego, prawa spółdzielczego, a także przepisy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni.
2. Niniejszy dokument stanowi Załącznik nr 3 do Regulaminu porządku domowego w WSM „Ochota”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 17.04.2023 r. uchwałą nr 20/2023