



REGULAMIN MONTAŻU URZĄDZEŃ I ELEMENTÓW DEKORACYJNYCH NA LUB W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU ORAZ ZASADY ZMIANY FUNKCJI POMIESZCZEŃ W LOKALACH MIESZKALNYCH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Regulamin określa zasady montażu urządzeń i elementów dekoracyjnych na/w częściach wspólnych nieruchomości oraz zasady zmiany funkcji pomieszczeń w lokalach w budynkach znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 2.1. „**Spółdzielni**” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu.
 - 2.2. „**lokalu**” - oznacza to zarówno każdy lokal niebędący lokalem przeznaczonym na stały pobyt ludzi wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz każdy lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
 - 2.3. „**właścicielu lokalu**” - rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
 - 2.4. „**użytkownika lokalu**” - rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu, która nie musi posiadać do niego tytułu prawnego.
 - 2.5. „**elementach dekoracyjnych**” – rozumie się przez to urządzenia takie jak: markizy, rolety, pergole, oświetlenie dekoracyjne, itp.
 - 2.6. „**częściach wspólnych budynku**” – rozumie się przez to część budynku, która nie służy do wyłącznego użytku właścicieli mieszkań lub pomieszczeń w tym również elewacja i dach budynku.
 - 2.7. „**wykazie opłat**” – rozumie się przez to zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej zbiór opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

II. ZASADY MONTAŻU URZĄDZEŃ W LUB NA CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU:

1. Montaż wszelkich urządzeń lub elementów dekoracyjnych, w szczególności takich jak anteny, zewnętrzne rolety okienne, markizy, jednostki zewnętrzne klimatyzacji itd., na lub w częściach wspólnych budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni wydawanej na wniosek właściciela lokalu.
 - 1.1. Wniosek na montaż urządzeń / elementów dekoracyjnych na lub w częściach wspólnych budynku musi zawierać następujące informacje:
 - a) Opis i dane techniczne oraz miejsce i sposób montażu.
 - b) Sposób przeprowadzania konserwacji i napraw.
 - c) Sposób i możliwości demontażu.
 - d) Możliwość oddziaływania na otoczenie (np. hałas, promieniowanie elektromagnetyczne, drgania, zacienienie itd.).
 - 1.2. W przypadku wniosku o zgodę na montaż urządzeń lub elementów dekoracyjnych na elewacji lub dachu budynku wymagane jest uzyskanie zgody większości współwłaścicieli danej nieruchomości oraz osób/podmiotów posiadających prawo do lokalu w danym budynku. Wymóg ten nie dotyczy wniosków na montaż zewnętrznych rolet okiennych z uwagi na związaną z tym, niewielką ingerencję w części wspólne budynku (elewację) oraz nieznaczne oddziaływanie na otoczenie.

- 1.3. W przypadku złożenia wniosku dotyczącego zamierzeń opisanych w Rozdziale I pkt 1 Spółdzielnia rozpocznie jego rozpatrywanie zgodnie z poniższymi procedurami:
 - a) Sprawdzenie poprawności merytorycznej złożonego wniosku, a w szczególności zgodności z wymogami ujętymi w Rozdziale II pkt. 1 ppkt. 1.1. i 1.2.
 - b) Określenie czy zakres planowanych robót wymaga wszczęcia postępowania przez właściwy organ państwowy w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy.
 - c) Określenie wpływu planowanej inwestycji na zmiany w architekturze budynku/nieruchomości.
 - d) Sprawdzenie konieczności modernizacji lub rozbudowy infrastruktury technicznej budynku (stanowiącej część wspólną budynku) niezbędnej do realizacji planowanej inwestycji.

- 1.4. W przypadku, w którym stwierdzono, że:
 - a) Wniosek nie spełnia wymogów ujętych w Rozdziale II pkt. 1. ppkt. 1.1. i 1.2. - Spółdzielnia w ciągu 30 dni od daty wpłynięcia, informuje pisemnie wnioskodawcę o konieczności uzupełnienia wniosku o brakujące informacje lub dokumenty nie później niż w ciągu 7 dni od daty odebrania zawiadomienia.
 - b) Wykonanie zakresu robót opisanych we wniosku narusza lub może naruszać prawa autorskie architekta do projektu lub koncepcji architektonicznej – Spółdzielnia w ciągu 30 dni od daty wpłynięcia wniosku, informuje pisemnie wnioskodawcę o konieczności uzyskania i dostarczenia w terminie do 14 dni od daty odebrania zawiadomienia, zgody wskazanego architekta.

2. W przypadku wniosków spełniających wszystkie wymogi określone w Rozdziale II pkt. 1.1. i 1.2. Spółdzielnia wyda stosowną zgodę wraz z indywidualnymi warunkami technicznym w terminie:
 - a) 30 dni od daty wpłynięcia wniosku
 - b) 30 dni od daty uzupełnienia brakujących dokumentów/informacji.

- 2.1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do wydłużenia terminu rozpatrywania wniosków, dla których wymagane jest uzyskanie zgody współwłaścicieli nieruchomości oraz osób/podmiotów posiadających prawo do lokalu w danym budynku.

3. Za rozpatrzenie wniosku i wydanie pozytywnej decyzji Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości określonej w Wykazie Opłat.

4. Spółdzielnia nie zezwala na montaż urządzeń lub elementów dekoracyjnych na elewacji budynków poddanych termomodernizacji.

5. W przypadku montażu urządzeń lub elementów dekoracyjnych na lub w częściach wspólnych bez wcześniejszego uzyskania stosownej zgody, właściciel lokalu jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o tym fakcie w celu zalegalizowania wykonanych robót zgodnie z procedurami ujętymi w Rozdziale I pkt. 1 ppkt. 1.3. W przypadku uzyskania pozytywnej decyzji Spółdzielni, wnioskodawca jest zobowiązany wnieść opłatę w wysokości określonej w Wykazie Opłat. Odmowna decyzja wiąże się z koniecznością niezwłocznego demontażu urządzeń lub elementów dekoracyjnych przez właściciela lokalu i przywrócenia wspólnego mienia do stanu pierwotnego.

6. Zabrania się umieszczania szyldów/plakatów/banerów reklamowych lub wyborczych w oknach lokali, na balustradach loggii, balkonów i tarasów oraz na bramach garażowych, za wyjątkiem reklam-ogłoszeń stanowiących ofertę sprzedaży lub najmu danego lokalu.

7. Zabrania się montażu kamer lub innych urządzeń rejestrujących obraz lub/i dźwięk na lub w częściach wspólnych budynku w tym w szczególności na elewacji budynku.

8. Zasady udostępniania i najmu części wspólnych określone zostały w „REGULAMINIE UDOSTĘPNIANIA CZĘŚCI BUDYNKÓW LUB TERENÓW STANOWIĄCYCH CZĘŚCI WSPÓLNE NIERUCHOMOŚCI, W KTÓRYCH ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ SPRAWOWANY JEST PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ W SWARZĘDZU JAKO ZARZĄD POWIERZONY” obowiązującym w Spółdzielni.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY MONTAŻU INSTALACJI KLIMATYZACYJNEJ W LOKALU MIESZKALNYM:

1. W celu uzyskania zgody na montaż instalacji klimatyzacyjnej w mieszkaniu należy wystąpić ze stosownym wnioskiem do Spółdzielni, zgodnie z zasadami ujętymi w Rozdziale II pkt. 1 ppkt. 1.1.
2. Wymagania dotyczące sposobu montażu instalacji oraz parametrów urządzeń klimatyzacyjnych:
 - 2.1. Wszystkie urządzenia i materiały zastosowane do montażu instalacji klimatyzacyjnej muszą posiadać wymagane prawem atesty i spełniać Polskie Normy.
 - 2.2. Montażu przedmiotowej instalacji powinna dokonać firma/osoba posiadająca stosowne kompetencje i doświadczenie, zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami montażu oraz dokumentacją techniczno-rozruchową.
 - 2.3. Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów/wymienniki można montować jedynie na posadzce loggii/balkonu/tarasu przynależnych do lokalu, w taki sposób by górna krawędź urządzenia znajdowała się poniżej górnej krawędzi balustrady.
 - 2.4. Jednostka zewnętrzna powinna być zamontowana na podporach/podkładkach tłumiących drgania, w taki sposób, aby nie uszkodzić elewacji budynku oraz hydroizolacji posadzki.
 - 2.5. Przejścia instalacji przez ściany powinny być wykonane w sposób nienaruszający elementów konstrukcyjnych budynku oraz właściwie zaizolowane.
 - 2.6. Odprowadzanie skroplin powstałych w skutek pracy klimatyzacji może odbywać się grawitacyjnie lub mechanicznie poprzez:
 - a) gromadzenie w osobnym pojemniku, który regularnie należy opróżniać,
 - b) podłączenie odpływu do wewnątrzlokalowej instalacji kanalizacyjnej.
 - 2.7. Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz budynku, bezpośrednio na posadzkę loggii/balkonu/tarasu lub elewację budynku.
 - 2.8. Zabrania się montowania w ścianach zewnętrznych budynku lub pod ociepleniem elewacji instalacji podłączeniowych.
 - 2.9. Zasilanie elektryczne instalacji klimatyzacyjnej powinno być wykonane w oparciu o instalację wewnętrzną mieszkania, po upewnieniu się, że moc przyłączeniowa wynikająca z umowy z dostawcą energii elektrycznej będzie wystarczająca, biorąc pod uwagę ogólne zapotrzebowanie mieszkania na moc elektryczną. W przypadku potrzeby zwiększenia mocy przyłączeniowej w pierwszej kolejności należy uzyskać zgodę Spółdzielni oraz dostawcy energii.
 - 2.10. W przypadku budynków/mieszkań, w których zastosowano wentylację grawitacyjną należy przewidzieć i zastosować rozwiązania techniczne gwarantujące właściwą, niezakłóconą pracę ww. instalacji w trakcie pracy klimatyzacji.
3. W mieszkaniach nieposiadających dostępu do loggii/balkonów/tarasów istnieje możliwość montażu jedynie instalacji klimatyzacyjnej monoblokowej lub innej niewymagającej instalowania jednostki zewnętrznej, po wcześniejszym uzyskaniu zgody i warunków technicznych wydawanych przez Spółdzielnię.

IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZMIANY FUNKCJI POMIESZCZEŃ W LOKALU MIESZKALNYM:

1. Zmiana funkcji pomieszczeń w lokalu mieszkalnym wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Wymagania dotyczące sposobu zmiany funkcji pomieszczeń:

- 1.1. Nowopowstałe pomieszczenia muszą spełniać wszelkie wymagania stawiane przez Prawo Budowlane, ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także Polskie Normy budowlane.
- 1.2. W przypadku przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej należy wykonać projekt budowlany oraz uzyskać pozwolenie na budowę. Kopię ww. dokumentów należy dostarczyć do Spółdzielni.
- 1.3. W przypadku wprowadzenia zmian w przebiegu wewnętrznej instalacji elektrycznej należy dostarczyć kopię projektu powykonawczego instalacji elektrycznej oraz protokół sprawdzenia skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- 1.4. Sposób prowadzenia instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz wybór materiałów należy uzgodnić z firmą instalacyjną sprawującą dozór nad instalacjami w budynku.
- 1.5. Pomieszczenia pomocnicze, tj. kuchnia – aneks kuchenny, łazienka, toaleta, itp. muszą mieć zapewnioną właściwą wentylację. Wszelkie koszty związane z dostosowaniem ww. instalacji, w tym również koszty uszczelnienia przewodów kominowych pokrywa właściciel mieszkania. Wnioskodawca jest również zobowiązany do dostarczenia do Spółdzielni pozytywnej opinii kominiarskiej.
- 1.6. Wnioskodawca jest zobowiązany uzyskać i dostarczyć do Spółdzielni pisemną zgodę wszystkich właścicieli mieszkań sąsiednich na wykonanie planowanych zmian w przeznaczeniu pomieszczeń w lokalu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. Wszelkie prace remontowe, budowlane i montażowe należy prowadzić zgodnie z zasadami ujętymi w REGULAMINIE PORZĄDKU DOMOWEGO oraz REGULAMINIE ROZDZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI obowiązującymi w Spółdzielni.
2. **Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu nr 04/06/2020 z dnia 18 czerwca 2020 roku.**