

REGULAMIN MONTAŻU URZĄDZEŃ I ELEMENTÓW DEKORACYJNYCH NA LUB W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU ORAZ ZASADY ZAMIANY 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 pobyt stały 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, zacinienie itd.).
 - 1.2. W przypadku wniosku dotyczącego montażu urządzeń lub elementów dekoracyjnych na elewacji lub dachu budynku Zarząd Spółdzielni może uwarunkować wydanie pozytywnej decyzji dostarczeniem przez wnioskodawcę pisemnych oświadczeń współwłaścicieli danej nieruchomości o braku sprzeciwu na instalację ww. urządzeń lub elementów dekoracyjnych.
 - 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. 1.1. 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.
- a) Spółdzielnia wyda stosowną zgodę wraz z indywidualnymi warunkami technicznym w terminie: 30 dni od daty wpłynięcia wniosku
 - b) 30 dni od daty uzupełnienia brakujących dokumentów/informacji.
- 2.2. 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.

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. Instalacja winna być poprowadzona w korytkach montażowych, zakazuje się bruzdowania ścian.
 - 2.7. Odprowadzanie skroplin powstałych wskutek 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.
 - 2.8. Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz budynku, bezpośrednio na posadzkę loggii/balkonu/tarasu lub elewację budynku.
 - 2.9. Zabrania się montowania w ścianach zewnętrznych budynku lub pod ociepleniem elewacji instalacji podłączeniowych.
 - 2.10. 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.
 - 2.11. 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:
 - 2.1. 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.
 - 2.2. Należy przedłożyć do rozpatrzenia przez Spółdzielnię projekt sporządzony przez osobę z właściwymi do tego uprawnieniami określający wszystkie zmiany, do których dojdzie w wyniku nadania pomieszczeniom nowych funkcji.
 - 2.3. W przypadku przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej należy wykonać projekt budowlany oraz uzyskać pozwolenie na budowę. Kopię ww. dokumentów należy dostarczyć do Spółdzielni.

- 2.4. W przypadku wprowadzenia zmian w przebiegu wewnętrznej instalacji elektrycznej należy dostarczyć kopię projektu powykonawczego instalacji elektrycznej oraz protokół sprawdzenia skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- 2.5. Sposób prowadzenia instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz wybór materiałów należy uzgodnić z firmą instalacyjną sprawującą dozór nad instalacjami w budynku.
- 2.6. 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.
- 2.7. Po zakończeniu prac, należy dostarczyć oświadczenie mistrza kominiarskiego o prawidłowym wykonaniu wentylacji w aneksie kuchennym (wg wcześniejszej opinii).
- 2.8. Wnioskodawca jest zobowiązany uzyskać i dostarczyć do Spółdzielni pisemną zgodę wszystkich właścicieli mieszkań sąsiednich na wykonanie planowanych zmian w przeznaczeniu pomieszczeń w lokalu.

V. SZCZEGÓŁOWE ZASADY MONTAŻU INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH W LOKALACH:

1. Wykonanie i eksploatacja instalacji fotowoltaicznej w lokalu są możliwe wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu zgody Spółdzielni na piśmie. O zgodę na wykonanie instalacji fotowoltaicznej w lokalu może ubiegać się wyłącznie właściciel lokalu.
2. Montaż paneli fotowoltaicznych, stanowiących integralną część ww. instalacji w/n częściach wspólnych budynku, jest możliwy wyłącznie na balustradach loggi, balkonu lub tarasu przynależnych do danego lokalu.
3. Montaż indywidualnych paneli fotowoltaicznych w/n innych częściach wspólnych budynku (np. elewacja, dach) jest zabroniony.
4. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem dokumentacji technicznej, montażem i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej ponosi wnioskodawca.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może odmówić wydania zgody na montaż instalacji fotowoltaicznej.
6. Szkody powstałe wskutek montażu, eksploatacji lub awarii przedmiotowej instalacji obciążają właściciela lokalu.
7. Wszystkie elementy instalacji fotowoltaicznej muszą posiadać deklaracje zgodności CE (*Conformité Européenne*).
8. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do żądania demontażu paneli fotowoltaicznych przez właściciela lokalu w przypadku konieczności przeprowadzenia prac remontowych lub naprawczych budynku.
9. Właściciel lokalu wyposażonego w instalację fotowoltaiczną jest zobowiązany do jej:
 - 9.1. Eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem, instrukcją producenta oraz obowiązującymi przepisami.
 - 9.2. Konserwacji oraz dokonywania bieżących przeglądów zgodnie z wymaganiami producenta.
 - 9.3. Kontroli stanu technicznego konstrukcji wsporczej, balustrady oraz paneli fotowoltaicznych co najmniej raz w roku, zakończonej sporządzeniem protokołu przez osobę posiadającą właściwe uprawnienia budowlane. Kopie ww. protokołu należy dostarczyć do Spółdzielni w terminie 7 dni od momentu zakończenia kontroli.
 - 9.4. Niezwłocznej naprawy w przypadku wystąpienia awarii.
10. Do wniosku o zgodę na montaż instalacji fotowoltaicznej wymagane jest dołączenie:
 - 10.1. Projektu instalacji elektrycznej i odgromowej wykonanego zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
 - 10.2. Projektu architektonicznego uwzględniającego rozmieszczenie paneli.
 - 10.3. Projektu konstrukcyjnego konstrukcji wsporczej sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia konstrukcyjno-budowlane wraz z uwzględnieniem obciążenia balustrady.
 - 10.4. Oświadczenie osoby posiadającej uprawnienia konstrukcyjno-budowlane o stanie technicznym balustrady balkonu, loggi lub tarasu umożliwiającym bezpieczny montaż paneli w sposób zgodny z projektem.

- 10.5. Pisemną zgodę wszystkich właścicieli lokali sąsiadujących z lokalem, w którym planuje się montaż paneli fotowoltaicznych na balustradzie loggi, balkonu lub tarasu.
11. W przypadku instalacji fotowoltaicznej z przyłączeniem do sieci energetycznej (on-grid) dodatkowo wnioskodawca zobowiązany jest do:
 - 11.1. Uzyskania zgody operatora sieci energetycznej
 - 11.2. Wykonania projektu instalacji elektrycznej WLZ (od mieszkania do rozdzielni licznikowej) przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
 - 11.3. Wykonania instalacji elektrycznej od lokalu do rozdzielni licznikowej wraz z dostosowaniem istniejącej rozdzielni licznikowej do montażu licznika dwukierunkowego.
12. Po zakończeniu montażu instalacji fotowoltaicznej, wnioskodawca zobowiązany jest dostarczyć w terminie 14 dni kopie poniższych dokumentów:
 - 12.1. Oświadczenie wykonawcy instalacji o wykonaniu robót zgodnie projektem.
 - 12.2. Protokół z badania ochrony przeciwprzepięciowej, przeciwporażeniowej oraz ochrony odgromowej.
13. W przypadku zbycia lokalu, dotychczasowy właściciel jest zobowiązany do poinformowania nowego dysponenta lokalu o obowiązkach i zasadach związanych z eksploatacją istniejącej instalacji fotowoltaicznej.

VI. SZCZEGÓŁOWE ZASADY MONTAŻU OKŁADZIN Z PŁYTEK NA POSADZCE LOGGII/BALKONÓW/TARASÓW:

1. Wykonanie okładzin posadzki z płytek na balkonach, loggiach lub tarasach wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni wydawanej na wniosek użytkownika lokalu.
2. W przypadku nowo wykonanych posadzek (jastyków cementowych lub anhydrytowych) rozpoczęcie prac związanych z położeniem płytek może odbyć po upływie czasu niezbędnego do osiągnięcia pełnej trwałości materiału określonym przez producenta oraz po dokonaniu odbioru technicznego prac.
3. Zabrania się skuwania, wycinania lub wiercenia otworów w istniejącej posadzce betonowej (jastykach) lub elementach konstrukcyjnych balkonu loggii lub tarasu.
4. Prace należy wykonać zgodnie z aktualną wiedzą i sztuką budowlaną, przy użyciu materiałów przeznaczonych do użytku zewnętrznego.
5. Płytki należy montować z 1-2% spadkiem ku zewnętrznej krawędzi loggii, tarasu lub balkonu oraz z zastosowaniem kapinosu (np. w formie podcięcia) w celu prawidłowego odprowadzenia wód opadowych.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na utrzymania właściwego stanu technicznego okładzin z płytek przez cały okres jej eksploatacji
7. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego montażu płytek.

VII. ZASADY MONTAŻU GNIAZDA ELEKTRYCZNEGO NA LOGGII, BALKONIE LUB TARASIE.

1. Montaż gniazda elektrycznego jednofazowego na loggii, balkonie lub tarasie wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Prace muszą zostać wykonane przez osobę/firmę posiadającą odpowiednie uprawnienia elektryczne oraz w sposób zgodny z aktualnymi normami i przepisami prawa.
3. Należy stosować wyłącznie gniazda natynkowe o stopniu ochrony IP44 lub wyższym.
4. Przewód zasilający (na odcinku przebiegającym w obrębie loggii) należy prowadzić w sposób natynkowy - niedopuszczalne jest naruszanie struktury tynków zewnętrznych i ocieplenia.
5. W przypadku zasilenia gniazda z istniejącego obwodu elektrycznego mieszkania (tj. rozbudowa wewnętrznej instalacji elektrycznej) po wykonaniu prac należy wykonać stosowne pomiary

- elektryczne (w tym pomiary w zakresie ochrony przeciw porażeniowej) i dostarczyć do Spółdzielni kopię protokołu pokontrolnego.
6. W przypadku wykonania nowego, niezależnego obwodu w ramach wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu, przeznaczonego do zasilania gniazda zewnętrznego należy opracować projekt instalacji oraz dostarczyć jego kopię do Spółdzielni w celu zaopiniowania i wydanie szczegółowych warunków wykonania robót.
 7. Każdorazowo w przypadku przeprowadzania 5-letnich kontroli instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić osobie kontrolującej fakt montażu dodatkowego gniazda.
 8. Utrzymanie właściwego stanu technicznego gniazda i instalacji oraz ich naprawa należą do obowiązków właściciela lokalu.

VIII. 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. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 04/09/2025 z dnia 18 września 2025 roku.