

R e g u l a m i n **dla właścicieli lokali i ich użytkowników** **określający warunki techniczne**

dot. montażu urządzeń technicznych w nieruchomościach
Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” we Wrocławiu.

I. Ustalenia dotyczące montażu klimatyzatorów:

1. Każdorazowo przed montażem klimatyzatora wymagane jest uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na tę czynność.
Z uwagi na możliwość emitowania szumu przez wentylator klimatyzatora, oraz emisję ciepłego powietrza i wycieki płynów (skroplin) – obowiązują w przypadku montażu tego urządzenia wymogi opisane w Prawie Budowlanym i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury “W sprawie war. techn, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” - Dz. U. nr 75 z 2002 r. - z późn. zmianami, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów zawartych w par.152, a także przepisy zawarte w Polskich Normach dot. wentylacji, klimatyzacji i elektrycznych.
2. Zgodę na montaż klimatyzatora, z dokładnym określeniem miejsca i sposobu jego montażu na budynku (wraz z trasą przebiegu i sposobem ułożenia przewodów zasilających oraz rur z czynnikiem roboczym), z uwzględnieniem wymogów opisanych w rozporządzeniu – jak w pkt. 1, wydaje Zarząd Spółdzielni na podstawie propozycji lokalizacyjnej przedstawionej przez Zainteresowanego.
3. Dopuszcza się montaż klimatyzatorów:
 - na loggiach lub balkonach (najbardziej wskazana lokalizacja), przy czym z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji płyt balkonowych zabrania się montażu mechanicznego (kołkami rozporowymi) do posadzki;
 - na dachu; (wymagane szczegółowe uzgodnienia z Zarządem co do montażu - wynikające z ryzyka uszkodzenia powłok izolacyjnych, oraz uziemienie urządzenia)
 - na elewacji; (wyjątkowo – gdy w lokalu nie ma loggi ani balkonu, z zastrzeż, jak w pkt. 1) i z uwzględnieniem, że gabaryty urządzenia nie mogą utrudniać komunikacji i zapewniać bezpieczeństwo użytkowania.

☞ na tarasach nad garażami zbiorczymi; (z uwagą – j.w.)

☞ na dachach; - na kominach masywnych, uskokach ścian i ogniomurach – gdy ich konstrukcja umożliwia przeniesienie zwiększonych obciążeń wynikających z gabarytów urządzenia (wymagane ponadto uziemienie urządzenia)

4. Montażu urządzenia może dokonać tylko specjalistyczna firma, wymagane jest dostarczenie przez nią po zakończeniu montażu protokołu zakończenia prac z podpisem osoby odpowiedzialnej za montaż urządzenia oraz kopii atestów i certyfikatów na to urządzenie wystawionych, a także protokołów z badań elektr. i uziemienia.
5. Odprowadzenie skroplin w miarę możliwości winno być doprowadzone do rury deszczowej, w innych przypadkach do pojemników opróżnianych w zależności od potrzeb. Zabrania się odprowadzania skroplin bezpośrednio na posadzkę balkonu, loggii lub na elewację.
6. Zamontowanie klimatyzatora na zobowiązuje jego użytkownika do pokrywania każdorazowo kosztów naprawy uszkodzeń dachu lub elewacji, powstałych w wyniku montażu, konserwacji, czy też ewentualnej awarii urządzenia - na podstawie odpowiedniego dokumentu obciążeniowego wystawionego przez Spółdzielnię. Użytkownik jest ponadto zobowiązany do dokonywania corocznej kontroli stanu śrub mocujących wsporniki konstrukcji wsporczej do budynku oraz stan śrub mocujących urządzenie klimatyzacyjne do tej konstrukcji
7. Zamontowanie klimatyzatora na elewacji budynku może wymagać konsultacji z architektem projektu elewacji danego budynku, a także z Plastykiem Miejskim (uzależnione od aktualnych przepisów i uzgodnień obowiązujących w mieście). Zarząd zastrzega sobie możliwość nakazania pomalowania klimatyzatora i konstrukcji wsporczej na kolor, zbliżony do koloru elewacji w miejscu jego montażu, tak, by nie stanowił on rażącego kontrastu na jej tle.
8. Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii i pracy klimatyzatora obciążają jego właściciela (np. zabrudzenia elewacji i w związku z tym konieczne malowanie).
9. Nie dopuszcza się prowadzenia przewodów na elewacji budynku - poza odcinkami niezbędnymi do połączenia urządzenia z klimatyzowanym lokalem. Przewody zewnętrzne winny być prowadzone w korytkach ochronnych
10. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do cofnięcia zgody w przypadku gdyby zamontowany klimatyzator stał się powodem naruszenia zasad współżycia społecznego mieszkańców – np. w przypadku długotrwałej pracy w stanie awaryjnym powodującym nadmierny hałas itp.
11. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może przy naruszeniu niniejszych warunków, zdemontować urządzenie i instalację na zewnątrz budynku - po uprzednim wezwaniu właściciela - na jego koszt.

II. Ustalenia dotyczące montażu anten satelitarnych, CB radio, krótkofalowych oraz do transmisji internetu:

1. Każdorazowo przed montażem anteny wymagane jest uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na tę czynność.
2. Zgodę na montaż anteny, z dokładnym określeniem miejsca i sposobu jej montażu na budynku (wraz z trasą przebiegu i sposobem ułożenia przewodów zasilających), z uwzględnieniem wymogów opisanych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury- jak w rozdz.I, pkt. 1, norm związanych oraz instrukcji PAR, dotyczących natężenia pola magnet. i emisji zakłóceń, wydaje Zarząd Spółdzielni na podstawie propozycji lokalizacyjnej przedstawionej przez Zainteresowanego.
3. Dopuszcza się montaż anten:
 - na loggiach lub balkonach (najbardziej wskazana lokalizacja), przy czym z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji płyt balkonowych zabrania się montażu mechanicznego (kołkami rozporowymi) do posadzki;
 - na dachu; (wymagane szczegółowe uzgodnienia z Zarządem co do montażu - wynikające z ryzyka uszkodzenia powłok izolacyjnych, oraz uziemienie urządzenia)
 - na elewacji (wyjątkowo – gdy w lokalu nie ma loggi ani balkonu, z zastrzeż, jak w pkt. 1).
 - na kominie; preferowany jest montaż za pomocą opaski (wymagane uziemienie urządzenia)
4. Montażu urządzenia może dokonać tylko specjalistyczna firma, wymagane jest dostarczenie przez nią po zakończeniu montażu protokołu zakończenia prac z podpisem osoby odpowiedzialnej za montaż urządzenia oraz niezbędnych atestów, protokołów z pomiarów elektr. i uziemienia
5. Zamontowanie anteny na dachu zobowiązuje jego użytkownika do pokrywania każdorazowo kosztów naprawy uszkodzeń dachu, powstałych przy montażu, konserwacji, czy skutków ewentualnej awarii - na podstawie odpowiedniego dokumentu obciążeniowego wystawionego przez Spółdzielnię, a raz do roku do kontroli stanu śrub mocujących do ściany lub innego elementu budynku.
6. Zamontowanie anteny na elewacji budynku może wymagać konsultacji z architektem projektu elewacji danego budynku, a także z Plastykiem Miejskim (uzależnione od aktualnych przepisów i uzgodnień obowiązujących w mieście). Zarząd zastrzega sobie możliwość nakazania pomalowania konstrukcji wsporczych anten na kolor zbliżony do koloru elewacji w miejscu jej montażu, tak, by nie stanowiła rążącego kontrastu na jej tle.

7. Na montaż anten o wysokości przekraczającej 3 m Zarząd Sp-ni nie wydaje zgody, wymagane jest bowiem wystąpienie do Wydziału Architektury U.M. o pozwolenie na budowę z wykonaniem stosownego projektu budowlanego.
8. Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii i pracy anteny obciążają jego właściciela (np. zabrudzenia elewacji i w związku z tym konieczne malowanie).
9. Nie dopuszcza się prowadzenia przewodów na elewacji budynku.
10. W uzasadnionych przypadkach np. awaria mocowania, Spółdzielnia może zdemonstrować antenę i instalację - po uprzednim wezwaniu właściciela - na jego koszt.

III. Ustalenia dotyczące montażu innych urządzeń technicznych:

1. Każdorazowo przed zamontowaniem jakichkolwiek urządzeń wymagane jest uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Obowiązują wymogi opisane Prawem Budowlanym i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury (Dz. U. 75 z 2002 r. - z późniejszymi zmianami, oraz odpowiednie przepisy określone Polskimi Normami i rozporządzeniami branżowymi.

IV. Ustalenia dodatkowe:

Każdorazowo – w sytuacjach spornych i wątpliwych – dotyczących zamiaru montażu urządzeń nietypowych lub nie ujętych w przepisach szczegółowych, Zarząd Sp-ni zastrzega sobie możliwość zażądania okazania od wnioskodawcy dostarczenia opinii technicznej uprawnionego branżowo inżyniera lub o wystąpienie w tej sprawie do Urzędu Dozoru Technicznego, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego lub o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych - do Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Niniejszy regulamin opracowano i zatwierdzono uchwałą 14/12 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” we Wrocławiu w dniu 22.12. 2009 roku