

## **Regulaminy obowiązują wszystkich mieszkańców**

Osoba mieszkająca w budynku administrowanym przez Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową pytała niedawno, czy musi uzyskać zgodę spółdzielni na zamontowanie siatki na balkonie. Postanowiła upewnić się, czy ma rację jej znajomy, który twierdzi, że jeśli ktoś posiada własnościowe mieszkanie i nie jest członkiem spółdzielni, to nie musi pytać o cokolwiek – jego nie dotyczą regulaminy zarządcy. Oczywiście nie ma racji. **Nawet właściciele domów jednorodzinnych muszą uzyskiwać zgodę urzędu miejskiego na wiele przedsięwzięć remontowych, a niektóre prace muszą tam zgłaszać. Przypominamy jakie remonty i przebudowy należy uzgodnić z ZSM, bez względu na rodzaj posiadanego prawa do mieszkania.**

Regulaminy spółdzielni obowiązują wszystkich mieszkańców budynków, którymi zarządzamy, bez względu na prawny status mieszkań. Nie ma w nich naszych „wymysłów“. Zapisy regulaminowe wynikają wyłącznie z nadrzędnego prawa. W przypadku remontów i przebudów mieszkań jest to przede wszystkim Prawo budowlane. Zgoda, bądź opinia zarządcy, jest zgodnie z tym prawem wymagana na przykład przez urząd miejski, który wydaje pozwolenia na pewne remonty, a inne trzeba tam zgłosić na miesiąc przed ich rozpoczęciem. **Formalności w spółdzielni i w urzędzie są różne, w zależności na przykład od tego, czy dotyczą prac wewnętrznych, czy też wykonywanych na zewnątrz.**

**W przypadku prac, które łączą się z ingerencją w elementy konstrukcyjne oraz części wspólne budynku** wymagane jest uzyskanie w urzędzie miejskim pozwolenia na budowę. Te prace, to na przykład wybicie otworu w ścianie nośnej, przebudowa lub budowa nowej instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej w pionach głównych oraz instalacji elektrycznej, jeśli zmienione mają być jej parametry. Żeby uzyskać pozwolenie urzędu trzeba dysponować wstępną zgodą zarządcy. Dlatego w każdym przypadku bieg sprawy rozpoczyna się od złożenia u nas pisemnej informacji.

Wydanie zgody na wnioskowany zakres robót często sprowadza się do pisemnego określenia warunków technicznych ich wykonania oraz obowiązków z tym związanych. Bywa jednak i tak, że potrzebna jest wizyta inspektora nadzoru odpowiedniej specjalności z działu technicznego ZSM, w celu określenia dodatkowych wymagań, decyzji, warunków, etc. Postępowanie zależy od tego, jak skomplikowany ma być remont. Wszystkie grupy robót remontowych, ze wskazaniem strony odpowiedzialnej za ich wykonanie, opisane są w obowiązujących regulaminach. Nasza spółdzielnia wydaje zgodę na realizację większości prac wnioskowanych przez mieszkańców, oczywiście w oparciu o dostarczone nam dokumenty. W zależności od zakresu prac może to być projekt techniczny, podpisany przez osobę z uprawnieniami projektowymi, czy architektonicznymi, bądź tylko schemat, czy szkic obrazujący przebudowę, sporządzony przez osobę z odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi. Jeśli projekty są zgodne z nadrzędnymi przepisami, to wydajemy wstępną zgodę na ich realizację i wskazanie, czy należy zwrócić się do urzędu miasta po decyzję lub pozwolenie na budowę, czy wystarczy zgłosić tam roboty nie wymagające takiego pozwolenia.

Ponieważ zakresów remontów jest tak wiele, jak mieszkań, w których są wykonywane, to nie ma standardowych warunków ich wykonania; każda zgoda z podanymi warunkami dostosowana jest do konkretnego wniosku mieszkańca.

Warunkiem koniecznym i niezbędnym każdej zgody, jest wykonanie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną, przez osoby z uprawnieniami budowlanymi w odpowiedniej specjalności lub kwalifikacjami zawodowymi w zakresie dozoru i eksploatacji instalacji elektrycznych, cieplnych lub gazowych (w zależności od rodzaju remontu).

**Jeśli ktoś chce wykonać drobniejsze prace remontowe w mieszkaniu**, np. obejmujące remont podłoga lub tylko wewnętrzne instalacje, to wystarczy przynieść do nas ich opis. My wydajemy warunki, z reguły są to zgody na remont. Podstawą do ich wydania także nie są nasze uznaniowe oceny, tylko przepisy wynikające z dokumentów nadrzędnych nad naszymi regulaminami – najczęściej z Prawa budowlanego oraz rozporządzeń wykonawczych odpowiedniego ministra, m.in. dotyczących warunków technicznych budynków i ich usytuowania.

**Prace wychodzące poza mieszkanie**, to na przykład wymiana okien. Trzeba nas poinformować o przystąpieniu do tej inwestycji. Okna w całym budynku muszą mieć takie same wymiary, kolor i tzw. podział skrzydeł oraz spełniać wymagania dotyczące wentylacji. Tego też dotyczą zapisy w regulaminach. Jest tam mowa i o tym, że jeśli ktoś wymienia okna za pośrednictwem spółdzielni, to otrzymuje 65 – procentowe dofinansowanie. Zakup odbywa się poprzez nasze administracje, okna kwalifikuje do wymiany komisja, w której jest administrator i inspektor nadzoru ds. budowlanych; oceniają ich stan techniczny. Prace zewnętrzne są wykonywane przez mieszkańców także na balkonach. Wytyczne, związane głównie z bezpieczeństwem, dotyczą i tych robót. Muszą być przeprowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami technicznymi. Ważna jest przede wszystkim prawidłowa izolacja przeciwwodna płyty balkonowej. Woda nie może zalewać balkonów, a tym bardziej mieszkań poniżej. Problemy dotyczące posadzek na balkonach pojawiły się, gdy zaczęliśmy ocieplać ściany, bo łączymy te prace z remontem balkonów. Jeśli ich posadzki są wyłożone kaflami za naszą zgodą, czyli zgodnie z podanymi warunkami oraz ze sztuką budowlaną, i zostało to zrobione nie wcześniej niż trzy lata przed modernizacją ściany, to możemy odstąpić od skuwania posadzki. Warunkiem jest pisemne zobowiązanie się mieszkańców do odpowiedzialności za ewentualne skutki zalań. Wykonawcy zleczonych przez nas remontów dają nam bowiem gwarancję, przeważnie 5–letnią, wyłącznie na prace wykonywane przez nich. Obejmuje ona m.in. usuwanie na ich koszt skutków ewentualnych zalań.

**Informacji o formalnościach, których trzeba dopełnić przystępując do remontów, przebudów mieszkań, udzielają nasze administracje, dział techniczny spółdzielni oraz wydział budownictwa urzędu miasta.**