

Zasady montażu i użytkowania klimatyzatorów w lokalach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu

§ 1

Niniejszy dokument określa zasady montażu oraz użytkowania klimatyzatorów w lokalach mieszkalnych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu.

§ 2

Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszej uchwały są:

- a) Członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych,
- b) członkowie spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych,
- c) właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami spółdzielni,
- d) najemcy lokali mieszkalnych, którzy mają zawarte umowy najmu ze Spółdzielnią Mieszkaniową.

§ 3

1. Klimatyzator (jednostka zewnętrzna) może być zainstalowany wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni. Zgoda może być wydana wyłącznie na pisemny wniosek skierowany przez zainteresowanego – użytkownika lokalu (określonego w § 2) do Spółdzielni Mieszkaniowej wg wzoru określonego w załączniku nr 1 do zasad.

§ 4

1. Dopuszczalny jest montaż klimatyzatora wyłącznie w następujących lokalizacjach:
 - 1.1. Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów można montować jedynie na posadzce loggii lub balkonów. W przypadku loggii budynków systemu OWT-67/N dopuszcza się możliwość montażu jednostki zewnętrznej klimatyzatora na ścianie osłonowej od wewnątrz loggii.
 - 1.2. W przypadku lokali nieposiadających loggii lub balkonów, możliwe jest zastosowanie klimatyzatora przenośnego z możliwością wyrzutu powietrza na zewnątrz poprzez stolarkę okienną.
 - 1.3. Dla lokali ujętych w pkt. 1.2 istnieje możliwość montażu 1 jednostki zewnętrznej klimatyzatora na elewacji budynku (w obrębie mieszkania użytkownika z wyłączeniem azbestowych filarków międzyokiennych systemu OWT-67/N). Warunkiem wydania pozwolenia jest uzyskanie przez zainteresowanego pisemnej zgody użytkowników lokali zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie danego lokalu mieszkalnego.
Dla budynków zlokalizowanych na terenach objętych ochroną konserwatorską wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków.
2. Niedopuszczalny jest montaż klimatyzatora:
 - 2.1. na balustradach budynków,
 - 2.2. na dachach budynków.
3. Połączenie jednostki zewnętrznej z mieszkaniem należy wykonać bezpośrednio

w miejscu montażu danej jednostki. Zabrania się prowadzenia wszelkich przewodów na elewacji budynku.

§ 5

Spółdzielnia może wyrazić zgodę na montaż klimatyzatora, o ile zostaną spełnione niżej określone warunki montażu:

1. Jednostkę zewnętrzną zamontować tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodzić elewacji budynku w czasie użytkowania klimatyzatora, a w szczególności sposób montażu powinien uwzględniać istniejącą warstwę ocieplającą (min. 10 cm); urządzenie zamontować na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe urządzenia.
2. Przejścia przez ściany wykonać w sposób nienaruszający elementów konstrukcyjnych budynku (nadproża) i zapewnić ciągłość izolacji przeciwwilgociowej i termicznej.
3. Jednostkę zewnętrzną klimatyzacji umieścić w sposób nieuszkadzający elewacji budynku, w loggiach i na balkonach koniecznie w miejscu umożliwiającym swobodny przepływ powietrza, góra klimatyzatora nie może przekraczać wysokości balustrady (z wyłączeniem przypadku montażu na ścianie osłonowej loggii).
4. Przewody z czynnikiem chłodniczym zaizolować specjalną izolacją termiczną (np. kauczukową), która uniemożliwi wykraplanie się wilgoci.
5. Odprowadzenie skroplin wykonać wyłącznie w obrębie mieszkania do kanalizacji lub pojemnika na skropliny, który musi być systematycznie opróżniany. Jeśli skropliny z klimatyzacji są odprowadzane do kanalizacji, zainstalować syfon, który zapobiegnie przedostawaniu się do pomieszczenia nieprzyjemnych zapachów albo wykonać podłączenie do syfonu znajdującego się pod umywalką lub zlewozmywakiem. Instalacje odprowadzenia skroplin montować w miejscu, gdzie odpływ będzie ułatwiony. Optymalnym rozwiązaniem jest grawitacyjny odpływ skroplin z klimatyzatora. Niedopuszczalne jest odprowadzenie skroplin na przegrody zewnętrzne budynku (ściany zewnętrzne, stolarka okienna itp.).
6. Montować klimatyzator wyłącznie spełniający warunki podane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r, w którym poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzący od klimatyzatora nie może przekraczać 55 dB w ciągu dnia oraz 45 dB w ciągu nocy. Warunek ten dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora.
7. Stosować wyłącznie urządzenia posiadające odpowiednie aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym w kraju.
8. Wykonać uziemienie klimatyzatora. Zabrania się dołączać przewód uziemiający do rur (gazowych, wodociągowych itp.), instalacji odgromowej oraz instalacji teletechnicznych.
9. Zabrania się chować instalację rozprowadzającą w ściany zewnętrzne budynku lub pod warstwę ociepleniową.
10. Po zakończeniu prac użytkownik lokalu ma obowiązek zgłoszenia do Spółdzielni w terminie 14 dni faktu zamontowania klimatyzatora w celu dokonania odbioru jego montażu.
- 11.1. Zgłoszenie do odbioru wymaga formy pisemnej.
- 11.2. Wymaga się, aby Użytkownik przez okres użytkowania klimatyzatora

posiadał i przechowywał niżej wymienione dokumenty:

- a) odpowiednie świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty stwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie mieszkaniowym,
- b) protokół próby szczelności instalacji łączących jednostki sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia typu F - Gazy,
- c) protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej w przypadku, gdy przewód zasilający klimatyzator nie jest podłączony fabryczną wtyczką do gniazda wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym,
- d) w przypadku § 4 pkt 1 ppkt 1.3 protokół z odbioru mocowania jednostki zewnętrznej klimatyzatora umieszczonej na elewacji budynku wykonany przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

11.3. Do zgłoszenia, o którym mowa w pkt. 11.1 należy dostarczyć oświadczenie o posiadaniu wszystkich dokumentów wymieniony w punkcie 11.2. wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do zasad. Na każde żądanie administracji osiedla Użytkownik lokalu zobowiązany jest do okazania w/w dokumentów.

§ 6

Spółdzielnia może cofnąć zgodę na montaż klimatyzatora lub/i nakazać jego demontaż w przypadkach, gdy:

1. Klimatyzator został zamontowany bez zgody Spółdzielni,
2. Zamontowany klimatyzator w terminie do 14 dni od daty montażu nie został zgłoszony do odbioru wraz ze stosownymi dokumentami,
3. Zamontowany klimatyzator i sposób jego montażu nie spełniają określonych warunków technicznych,
4. Jednostka zewnętrzna będzie przekraczała dopuszczalny poziom hałasu.
5. Powyżej 50% posiadaczy praw do lokali w danym budynku mieszkalnym (o których mowa w § 2 pkt a, b, c niniejszych zasad) wniesie pismo o demontaż istniejącego klimatyzatora.

§ 7

Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu (wnioskodawcę) i jest on zobowiązany do natychmiastowego ich usunięcia, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzatora.

§ 8

1. Użytkownik lokalu, w którym zamontowano klimatyzator:

- a) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z odpowiednim montażem i użytkowaniem klimatyzatora,
- b) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec Spółdzielni z tytułu powstałych uszkodzeń mienia w trakcie użytkowania zamontowanego klimatyzatora, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku,
- c) zobowiązany jest do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora i konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń,

- d) zobowiązany jest na każde wezwanie Spółdzielni do umożliwienia przeprowadzenia przez upoważnionych pracowników kontroli warunków eksploatacji klimatyzatora. W przypadku § 4 pkt 1 ppkt 1.3 zobowiązany jest on także do corocznego przedkładania do Administracji Osiedla, bez dodatkowego wezwania, protokołu z wykonania przeglądu technicznego zamocowania jednostki zewnętrznej klimatyzatora umieszczonej na elewacji budynku, wykonanego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.
2. Na każde pisemne wezwanie Administracji Osiedla związane z koniecznością wykonania robót remontowych na elewacji budynku, loggii lub balkonie, użytkownik zobowiązany jest do demontażu we własnym zakresie klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą. W przypadku nie wykonania tego obowiązku przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo demontażu danego klimatyzatora oraz obciążenia użytkownika kosztami.
 3. W przypadku nie wywiązywania się z ustaleń, o których mowa w § 8 ust.1 pkt c), d) Spółdzielnia może nakazać w trybie pilnym demontaż klimatyzatora.
 4. Brak sprawności technicznej zamontowanego urządzenia równoznaczny jest z cofnięciem zgody na jego użytkowanie i obowiązkiem demontażu urządzenia.
 5. Na użytkowniku lokalu ciąży obowiązek potwierdzenia spełnienia wymogu określonego w § 5 pkt 6 poprzez dostarczenie na żądanie Administracji Osiedla wyników badań poziomu hałasu przeprowadzonych przez laboratoria posiadające akredytację w tym zakresie na podstawie przepisów Ustawy o systemie oceny zgodności. Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo do wykonania niezależnych pomiarów poziomu hałasu.
 6. Zamontowanie każdego kolejnego klimatyzatora w lokalu posiadającym loggię lub balkon wymaga oddzielnej zgody.

§ 9

1. Użytkownik lokalu mający zamiar dokonać zmian dotychczasowych parametrów i lokalizacji klimatyzatora ma obowiązek uzyskać pisemną akceptację Spółdzielni. Na tę okoliczność użytkownik lokalu zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszych zasad.
2. W przypadku rezygnacji z klimatyzatora użytkownik lokalu ma obowiązek doprowadzić miejsce jego lokalizacji do stanu pierwotnego, a następnie powiadomić pisemnie o tym fakcie Spółdzielnię w celu dokonania odbioru.
3. Wymiana istniejącego klimatyzatora na nowy wymaga uzyskania oddzielnej zgody.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają przepisy prawa budowlanego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz postanowienia Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądu.