

Warunki techniczne związane z wymianą/likwidacją grzejników oraz modernizacją instalacji centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku

Podstawy prawne

Warunki techniczne sporządzone zostały w oparciu o następujące przepisy:

1. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. 2022 poz. 1225.
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Informacje ogólne

Instalacja c.o. jest na całym odcinku traktowana jako część wspólna nieruchomości. Wobec powyższego nie można jej przerabiać ani modyfikować bez uzyskania warunków technicznych od administratora nieruchomości.

Na instalacji centralnego ogrzewania dopuszcza się jedynie wykonanie robót polegających na wymianie/likwidacji grzejników oraz modernizacji instalacji c.o. pod warunkiem spełnienia niniejszych warunków.

I. ZASADY OGÓLNE

1. Terminy realizacji

Modernizacja instalacji c.o. oraz wymiana, likwidacja grzejników w lokalu mogą być realizowane **poza sezonem grzewczym tj. od 1 czerwca do 5 września.**

Wyjątki:

- Przypadki awaryjne i losowe;
- Uzasadnione przypadki w sezonie grzewczym - możliwe po uiszczeniu dodatkowej opłaty w **wysokości 50%; wartości usługi wynikającej z n/w procedur.**

UWAGA! Zamknięcie dopływu wody do grzejnika odbywa się poprzez spuszczenie wody ze zładu instalacji. Każde opróżnienie instalacji z wody generuje koszty ponownego jej napełnienia oraz wpływa bardzo niekorzystnie na poprawne jej działanie, powodując:

- uszkodzenia zaworów grzejnikowych i odpowietrzników;
- nagminne zapowietrzenia, szczególnie dokuczliwe dla lokatorów ostatnich kondygnacji;
- szумы, stuki itp. w instalacji c.o. trudne do usunięcia;
- zwiększenie kosztów eksploatacyjnych i opłat ponoszonych przez właścicieli lokali;
- dyskomfort lokatorów.

2. Procedura uzyskania zgody

Krok 1: Złożenie wniosku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”:

- Druk można pobrać na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce DLA MIESZKAŃCA – FORMULARZE;
- Wniosek dostarczyć do sekretariatu Spółdzielni lub wysłać na adres: sekretariat@poludniesm.pl

Krok 2: Oczekiwanie na pisemne warunki techniczne od Spółdzielni.

Krok 3: Dokonanie przedpłaty za usługę zgodnie z obowiązującym cennikiem usług.

Krok 4: Uzgodnienie terminu z Działem Konserwatorów Instalacji.

3. Wykonawca prac

Prace na instalacji c.o. **wykonywane są wyłącznie przez pracowników Spółdzielni.**

4. Formalizacja

Usługa zostanie wykonana na podstawie **umowy/zlecenia pomiędzy Spółdzielnią a właścicielem lokalu.**

II. WYMAGANIA TECHNICZNE

5. Wymogi dotyczące grzejników

Dopuszcza się montaż grzejników o odpowiedniej mocy grzewczej określonej na podstawie dokumentacji technicznej budynku dla parametrów pracy instalacji centralnego ogrzewania 90/70°C.

Nowo zamontowane grzejniki muszą:

a) Spełniać przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o wyrobach budowlanych:

- posiadać atest i okres gwarancji;
- być dopuszczone do stosowania w budownictwie wielorodzinnym;
- posiadać wytrzymałość na ciśnienie 6 atm.

b) Umożliwić montaż podzielników kosztów ciepła stosowanego w rozliczeniach Spółdzielni

- W celu zaprogramowania podzielnika kosztów ciepła należy dostarczyć kartę katalogową grzejnika.

6. Wymogi dotyczące instalacji

- Rury przyłączeniowe do grzejników wykonane będą z tego samego materiału, co wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania.

Zakazuje się:

- krycia w ścianach i posadzkach pionów i gałęzek instalacyjnych,
- stosowania połączeń gwintowanych podczas wymiany instalacji stalowej spawanej,
- montażu zaworów odcinających na powrocie instalacji.

7. Pozostałe wyposażenie instalacji

Zawory termostaticzne i odpowietrzające należy pozostawić bez zmian.

W przypadku konieczności wymiany zaworu termostaticznego należy zastosować urządzenia firmy Heimeier lub innego producenta zaakceptowanego przez Spółdzielnię o podobnych parametrach technicznych **z uwzględnieniem dotychczasowych nastaw wstępnych**.

8. Zmiana przebiegu instalacji

W przypadku zmiany przebiegu trasy instalacji centralnego ogrzewania w lokalu, jej wymiana może być wykonana **wyłącznie w oparciu o projekt techniczny nowej instalacji zaakceptowany przez pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”**.

III. KWESTIE FINANSOWE

9. Koszty ponoszone przez właściciela lokalu

W związku z wymianą/likwidacją grzejników i modernizacją instalacji c.o., właściciel lokalu ponosi wszelkie koszty:

- doboru, zakupu grzejników wraz z pozostałymi elementami instalacji;
- usługi;
- demontażu i ponownego montażu podzielników kosztów ciepła;
- utylizacji zdemontowanych grzejników.

Wymagana jest przedpłata za usługę zgodnie z obowiązującym cennikiem usług.

10. Rozliczenie

- Po wykonaniu usługi zostanie wystawiona faktura zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni cennikiem usług;
- Płatność za usługę winna być dokonana zgodnie z wystawioną fakturą.

IV. ODPOWIEDZIALNOŚĆ I GWARANCJA

11. Zakres odpowiedzialności

Zamontowane nowe grzejniki, zawory termostatyczne stanowią element stałego wyposażenia lokalu. Instalacja c.o. w budynku stanowi własność wspólną, za którą odpowiada zarządca nieruchomości. **Z tej odpowiedzialności zostają wyłączone części instalacji zmienione lub przebudowane we własnym zakresie przez właściciela lokalu.**

W związku z tym:

- Spółdzielnia nie będzie odpowiadać za ewentualne wady ukryte wymienianych grzejników;
- Spółdzielnia nie będzie odpowiadać za szkody zalaniowe wynikłe z wad fabrycznych grzejników oraz za zakłócenia w działaniu instalacji CO;
- Usuwanie ewentualnych usterek na nowym grzejniku w całości obciążać będzie właściciela lokalu.

12. Odpowietrzanie

Od momentu montażu grzejników z wbudowanymi odpowietrznikami właściciel lokalu zobowiązuje się do odpowietrzania grzejników we własnym zakresie.

Nieuzasadniona interwencja służb Spółdzielni będzie usługą odpłatną.

V. PRZYPADKI SZCZEGÓLNE

13. Połączenie grzejników (łączenie pomieszczeń)

Lokator może otrzymać zgodę na połączenie grzejników. Udzielana jest ona **wyłącznie w przypadkach połączeń funkcjonalnych pomieszczeń** np. kuchni i pokoju przyległego, pod warunkiem:

- uzyskania pisemnej zgody na likwidację ściany między tymi dwoma pomieszczeniami;
- montażu nowego grzejnika o łącznej mocy cieplnej.

14. Likwidacja grzejnika - wymogi prawne

Spółdzielnia jako administrator instalacji c.o. jest zobowiązana do zapewnienia w każdym pomieszczeniu mieszkania minimalnych temperatur wymaganych właściwymi przepisami budowlanymi.

Przestrzeganie powyższych przepisów stanowi podstawę do właściwej eksploatacji budynków, która ma na celu dbałość o bilans cieplny w całym budynku. Ponadto zapobiega niedogrzaniu pomieszczeń oraz zawilgoceniu ścian i rozwijaniu grzybów pleśniowych w pomieszczeniu i pomieszczeniach sąsiednich.

15. Odpowiedzialność przy likwidacji grzejnika

W sytuacji dokonania zmian w instalacji c.o. (likwidacji grzejnika) **na właściciela lokalu spada obowiązek:**

- utrzymania właściwej temperatury powietrza wewnętrznego w pomieszczeniu
- w przypadku zawilgocenia i kondensacji międzywarstwowej - pokrycia kosztów przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego;
- pokrycia kosztów ewentualnych ekspertyz technicznych;
- zwrotu kosztów utraconych przez pozostałych mieszkańców.