

Mały poradnik dla mieszkańców „Jeśli chce remontować mieszkanie”

1. Wykaz robót które użytkownik lokalu wykonuje we własnym zakresie i nie potrzebuje do tego dopełniać żadnych formalności .

a. naprawa, uzupełnianie i malowanie tynków wewnętrznych ścian i sufitów,

b. naprawa, wymiana i konserwacja oraz malowanie drzwi wejściowych do lokalu (wyjątkiem w tej kwestii jest malowanie drzwi po stronie zewnętrznej lokalu), wewnętrznej stolarki drzwiowej, naświetli, szaf i pawlaczy będących w wyposażeniu lokalu (z wewnętrzną stolarkę uznaje się dodatkowe drzwi montowane od wewnątrz lokalu można je malować z obu stron) ,

c. malowanie rur i grzejników instalacji znajdującej się w lokalu.

d. naprawa, konserwacja podłóg (odnosi się do powierzchniowych napraw posadzek),

e. naprawa, wymiana i konserwacja urządzeń sanitarnych i gazowych tj. wanien, ustępów, zlewozmywaków, umywalek, baterii, zaworów czerpalnych, wężyków, kuchni gazowych i elektrycznych (tego rodzaju prace muszą być wykonywane przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje a w przypadku montażu kuchni gazowych i elektrycznych dodatkowo stosowne uprawnienia),

f. naprawa, wymiana i konserwacja przewodów podłączeniowych instalacji kanalizacyjnej od urządzeń do pionu, w tym udrożnienie tych przewodów oraz urządzeń (zaleca się aby tego rodzaju prace były wykonywane przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje),

g. naprawa instalacji elektrycznej i osprzętu w lokalu (prace muszą być wykonywane przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia elektryczne)

h. konserwacja okien

BARDZO WAŻNE:

Jedyny wyjątek na tej liście stanowi układanie płytek ceramicznych na płycie balkonu i loggii. Praca ta wymaga uzgodnień z Administracją Osiedla ze względu na fakt uwzględnienia prawidłowego wykonania izolacji przeciw

wilgociowych oraz zachowania prawidłowych spadków.

W przypadku kładzenia płytek ceramicznych w mieszkaniu należy zwrócić szczególną uwagę aby nie uszkodzić izolacji akustycznej znajdującej się w podłodze, w razie wątpliwości proszę zwrócić się do Administracji Osiedla.

Zabudowa ścian poprzez układanie glazury, boazerii (kuchnie, łazienki) winna być wykonana w sposób umożliwiający stały dostęp do pionów wodnych, kanalizacyjnych, zaworów i wodomiarów.

2. Należy przyjąć zasadę, że w przypadku nie pojawienia się roboty na w/w liście w większości przypadków konieczne będzie uzyskanie zgody Administracji Osiedla i Zarządu (a po tym ewentualnego zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę w odpowiednich organach administracyjnych).

W takim przypadku należy:

1) Złożyć dokumenty do Administracji zawierające :

a. Podanie wraz z opisem roboty (co i w jaki sposób będzie wykonywane)

b. Rysunki przedstawiające prace sporządzone w przypadku prac konstrukcyjnych, wyburzeniowych i instalacyjnych.

Jeżeli dojdzie do poważnych prac np. wybicie otworu w ścianie nośnej , wymiana instalacji elektrycznej zamiast rysunków będzie potrzebny projekt budowlany wykonany przez osobę z uprawnieniami budowlanymi.

c. Oświadczenia ,że: prace zostaną wykonane na koszt wnioskodawcy oraz ,a także przejęcia odpowiedzialności w zakresie

ewentualnych roszczeń osób trzecich w tym Spółdzielni związanych z realizacją planowanych robót budowlanych

- 2) Po uzyskaniu zgody Administracji i Zarządu składamy dokumenty do **Delegatury Biura Naczelnego Architekta Miasta w Dzielnicy Mokotów** w celu dokonania zgłoszenia zamiaru budowy bądź też uzyskania pozwolenia na budowę.
- 3) Kiedy otrzymamy powyższe dokumenty i zakończymy prace należy zgodnie z Prawem budowlanym przekazać jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej Administracji Osiedla

Przykładowe prace gdzie postępujemy według w/w schematu:

I Remont kapitalny (modernizacja lokalu np.

- **przestawienia bądź likwidacja ścianki działowej** dodatkowo w przypadku likwidacji ścian i zmiany liczby izb obowiązuje dodatkowa procedura z tym związana, a mianowicie po zakończeniu robót zgłaszamy się z kompletną dokumentacją powykonawczą aby Spółdzielnia mogła zgłosić zmianę w Delegaturze Biura Geodezji i Katastru Dzielnicy Mokotów, co po uzyskaniu stosownych dokumentów umożliwi wystawienie zaświadczenia umożliwiającego naniesienia zmian w księdze wieczystej
- **zabudowa loggii**
- **wymiana okien**
- **instalacja zewnętrznych rolet okiennych**

II Wstawienie krat w okno (od strony zewnętrznej) dodatkowo potrzebna jest pisemna zgoda osoby z lokalu wyżej na montaż krat

III Instalacja zewnętrznego klimatyzatora dodatkowo wymagana pisemna zgoda najbliższych sąsiadów na instalację klimatyzatora

W przypadku powstania wątpliwości odnośnie wymagań proceduralnych lub gdy jakaś praca nie znajduje się na listach należy zwrócić się telefonicznie lub w formie pisma do działu technicznego Administracji Osiedla „Sadyba” ul. Konstancińska 3 tel: 22-842-28-93

3. Lista formalności jakie się załatwia w urzędzie w sprawie :

Pozwolenie na budowę:

http://www.wom.warszawa.pl/index_karta.php?adres=113&kat=34

Zgłoszenie zamiaru budowy

http://www.wom.warszawa.pl/index_karta.php?adres=116&kat=34

4. Na koniec informujemy, że w dobrym obyczajem jest poinformowanie sąsiadów o prowadzonych robotach remontowych, należy także prowadzić prace w godzinach nie zakłócających ciszy nocnej i zgodnie z regulaminem porządku domowego.

5. Zgodnie z regulaminem Porządku domowego sposób usunięcia odpadów powstałych w trakcie prac remontowych koniecznie trzeba uzgodnić z Administracją Osiedla.