

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie

ul. Kiwerska 14, 01-682 Warszawa

tel. 504 245 955, e-mail: administrator@kiwerska.pl

KRS 0000275466

NIP 5250007017

REGON 002003215

Ogólna instrukcja realizacji indywidualnych prac remontowych we wszystkich lokalach mieszkalnych SM Kiwerska (niezależnie od formy własności lokalu)

wersja 20250307

1. Na klatce schodowej należy wcześniej wywiesić informację o planowanych pracach, uwzględniając terminy ich rozpoczęcia i zakończenia oraz obowiązkowo przestrzegać ogólnych zasad współżycia społecznego.
 2. Prace remontowo–budowlane należy wykonać bez naruszania ścian konstrukcyjnych, nośnych oraz ścianek przewodów wentylacyjno-kominowych w budynku. Jakakolwiek ingerencja w ściany nośne lub konstrukcyjne wymaga projektu budowlano-wykonawczego sporządzonego przez uprawnionego projektanta oraz uzyskania właściwych decyzji w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy, Dzielnicy Bielany, ul. Żeromskiego 29.
 3. Pod okładziną podłogową w łazience należy wykonać szczelną izolację przeciwwodną, zaś w warstwie całej posadzki w lokalu zachować izolację dźwiękochłonną.
 4. Zalecane jest wykonanie podobnej hydroizolacji w kuchni oraz w pomieszczeniu WC.
 5. Wszelkie prace remontowe instalacji wewnętrznych w lokalu powinny być wykonywane pod nadzorem osób posiadających właściwe uprawnienia branżowe do wykonywania robót w danym zakresie. Sposób zabudowy pionów gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i grzewczych, stanowiących instalację wspólną, winien zapewniać swobodny dostęp do infrastruktury, szczególnie do urządzeń pomiarowych. Elementy zabudowy należy zamontować w taki sposób, aby możliwy był ich szybki demontaż w przypadku awarii. Po zakończeniu robót pozostałe części instalacji w budynku muszą działać prawidłowo.
 6. Opłata za zrzut wody z jednego pionu instalacji centralnego ogrzewania i jego ponowne napełnienie wynosi 155,00 zł netto plus podatek VAT wg. aktualnie obowiązującej stawki.
 7. Prace remontowe instalacji elektrycznej powinny być prowadzone na warunkach określonych w p. 5. Jeśli zakres robót dotyczy zainstalowanych urządzeń pomiarowych (liczników energii elektrycznej), prace powinny być uzgadniane z dostawcą energii.
 8. Wszelkie prace powinny być realizowane poza godzinami ciszy nocnej (22.00 – 6.00), a prace szczególnie uciążliwe wyłącznie w dni robocze około południa i nie później niż do godziny 17:00.
 9. Remont powinien być realizowany zgodnie ze sztuką budowlaną, aktualną wiedzą techniczną i zasadami bezpieczeństwa oraz z użyciem narzędzi stosowanych do prowadzenia prac w budynkach mieszkalnych, tzn. nie powodujących drgań i przekroczeń obowiązujących norm hałasu. Wszędzie, gdzie jest to możliwe, zalecane jest używanie metod bezударowych.
 10. Wszelkie odpady poremontowe należy usunąć we własnym zakresie, nie brudząc klatki schodowej. Indywidualny kontener na gruz można zamówić w dowolnej firmie działającej na rynku oczyszczania miasta. Usytuowanie kontenera należy uzgodnić z gospodarzem budynku lub z administracją Spółdzielni. UWAGA – przestrzeń wyłożona kostką brukową przy narożniku budynku nr 14 przeznaczona jest na **śmieci gabarytowe** i obowiązuje tam zakaz gromadzenia odpadów poremontowych.
 11. W przypadku zabrudzenia klatki schodowej, należy ją niezwłocznie uporządkować we własnym zakresie. Niezastosowanie się do powyższej zasady skutkowało będzie obciążeniem właściciela remontowanego lokalu kosztami sprzątnięcia wg stawki
-

- wynoszącej 300% aktualnie obowiązującej minimalnej stawki godzinowej (w oparciu o aktualnie obowiązujące rozporządzenie Rady Ministrów ws. minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej) oraz zgodnie ze specyfikacją zużytych środków i materiałów czyszczących powiększoną o 30% opłaty manipulacyjnej. Do powyższych stawek zostanie doliczony podatek VAT w aktualnie obowiązującej wysokości.
12. Na czas robót remontowych, aby uniknąć zabrudzenia lub uszkodzenia dźwigu osobowego, należy dokładnie i skutecznie zabezpieczyć kabinę, osłaniając jej podłogę oraz ściany i drzwi folią oraz wielowarstwową tekturą.
 13. Wymiany stolarki okiennej można dokonać tylko przy zachowaniu dotychczasowego podziału okien. Jedynym dopuszczalnym kolorem ram zewnętrznych jest biały.
 14. W przypadku wymiany drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego należy zachować odpowiedni kierunek ich otwierania. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, drzwi do lokali w budynkach wielorodzinnych z wąskimi korytarzami powinny otwierać się do wewnątrz lokali.
 15. Pojazdy dostawcze służące do transportu materiałów budowlanych lub pojazdy osobowe należące do ekip remontowych należy parkować poza terenem osiedla, wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Niedopuszczalne jest ich długotrwałe, wykraczające poza czas niezbędny do rozładunku, parkowanie przed wejściami do klatek schodowych, na trawnikach czy pieszych ciągach komunikacyjnych.

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 7 marca 2025 roku.

Znak sprawy: SMK.2025.01.001.AD.(1)

Przygotował: Administracja SM Kiwerska

Zatwierdził: Zarząd SM Kiwerska