

Zarządzenie nr 1/2019 z dnia 1.07.2019 r.

Prezesa Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu dotyczące zasad wyrażania zgody na montaż i eksploatację klimatyzacji .

Działając w imieniu Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z/s w Opolu, działając na podstawie umowy Spółki oraz art. 204 § 1 Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, zarządzam co następuje.

§ 1

Wprowadzam regulamin dotyczący zasad wyrażania zgody na montaż i eksploatację klimatyzacji w zasobach Spółki stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem jego podjęcia.

Prezes Zarządu

Tomasz Macias

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Prezesa OTBS

Nr 1/2019 z dnia 1.07.2019

Regulamin dotyczący zasad wyrażania zgody na montaż i eksploatację klimatyzacji w zasobach Spółki

§1

Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszego regulaminu są:

- a) Najemcy lokali mieszkalnych, którzy podpisali umowę najmu na zasadach TBS
- b) Najemcy lokali mieszkalnych, którzy podpisali umowę najmu na zasadach MM, tzn. z dośściem do własności.

§2

1. Pozwolenie na montaż klimatyzacji może być wydawane wyłącznie na pisemny wniosek (zał.1) skierowany przez zainteresowanego do OTBS Sp. z o.o.. Wniosek ten powinien zawierać informację o planowanej lokalizacji jednostki zewnętrznej – szkic z zaznaczeniem miejsca odprowadzenia skroplin i podłączenia do energii elektrycznej oraz specyfikację techniczną urządzenia. Do wniosku należy dołączyć podpisane oświadczenie (zał.2).
2. Warunkiem wydania pozwolenia na montaż klimatyzacji jest uzyskanie przez zainteresowanego pisemnej zgody najemców lokali sąsiadujących bezpośrednio z przedmiotowym lokalem.
3. Po otrzymaniu zgody OTBS Sp. z o.o. na montaż klimatyzacji, koniecznym jest podpisanie umowy o ulepszenie lokalu.
4. Wszelkie sprawy związane z pozwoleniem prowadzi Dział Techniczny.

§3

OTBS Sp. z o.o. może wyrazić zgodę, o ile zostaną spełnione niżej określone warunki montażu:

1. Jednostka zewnętrzna może być zamontowana tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodzić elewacji budynku. Urządzenie powinno być zamontowane na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe urządzenia.
2. Przejścia przez ściany powinny być w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (nadproża) i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną.
3. Jednostkę zewnętrzną klimatyzacji należy zamontować w miejscu umożliwiającym swobodny przepływ powietrza.
4. Przewody z czynnikiem chłodzącym muszą zostać zaizolowane specjalną izolacją termiczną, która uniemożliwi wykraplanie się wilgoci.
5. Podczas pracy klimatyzacji w jednostce powstają skropliny i należy je odprowadzić do kanalizacji lub na zewnątrz budynku, ale w taki sposób, aby nie spływały na osoby przechodzące pod budynkiem i nie niszczyły elewacji. Jeśli skropliny z klimatyzacji są doprowadzane do kanalizacji, trzeba 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 klimatyzacji.
6. Klimatyzacja musi spełniać warunki „Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. póź. 112) zgodnie, z którym poziom hałasu emitowany przez urządzenia nie może przekraczać 55dB w ciągu dnia oraz 45dB w ciągu nocy.
7. Dopuszcza się jedynie stosowanie klimatyzacji z odpowiednimi aprobatami, atestami i dopuszczeniami do stosowania w budownictwie.
8. Klimatyzację należy objąć ochroną przeciwporażeniową. Zabrania się dołączania przewodu uziemiającego do rur gazowych, rur wodociągowych, prętów odgromowych i zwodów oraz przewodów uziemiających i innych instalacji teletechnicznych.
9. Użytkownik klimatyzacji odpowiada za generację szumu zakłócającego odbiór stacji radiowych na falach krótkich.
10. Zabrania się chowania w ściany zewnętrzne budynku lub warstwę ociepleniową instalacji rozpraszającej.
11. Po zakończeniu prac użytkownik lokalu ma obowiązek zgłoszenia do OTBS Sp. z o.o. w terminie 14 dni fakt zamontowania klimatyzacji w celu dokonania odbioru.

12. Zgłoszenie do odbioru wymaga formy pisemnej oraz przedłożenia niżej wymienionych dokumentów:

- a) Odpowiednie świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie
- b) Protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej podpisany przez osobę uprawnioną do jej przeprowadzenia.

§4

OTBS Sp. z o.o. może cofnąć zgodę na montaż klimatyzacji lub nakazać jej demontaż w przypadku, gdy:

1. Klimatyzacja została zamontowana bez zgody OTBS Sp. z o.o.,
2. Zamontowana klimatyzacja w terminie do 14 dni od daty montażu nie została zgłoszona do odbioru wraz z stosownymi dokumentami,
3. Zamontowana klimatyzacja i sposób jej montażu nie spełniają określonych warunków technicznych,
4. Jednostka zewnętrzna będzie przekraczać dopuszczalny poziom hałasu.

§5

Wielkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii oraz sposobu montażu klimatyzacji obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu i zarazem zobowiązują do natychmiastowego ich usunięcia, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzacji.

§6

- I. Użytkownik lokalu, w którym zamontowano klimatyzację:
 - a) Przejmie pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem klimatyzacji,
 - b) Przejmie pełną odpowiedzialność cywilną wobec OTBS Sp. z o.o. w przypadku powstania uszkodzeń mienia w trakcie użytkowania zamontowanej klimatyzacji, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku.

- c) Zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanej klimatyzacji, konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetyczne wyglądu całości zamontowanych urządzeń,
 - d) Zobowiązany jest na każde wezwanie OTBS Sp. z o.o. do umożliwienia przeprowadzenia przez upoważnionych pracowników jej kontroli i warunków eksploatacji klimatyzacji.
2. Na każde pisemne wezwanie OTBS Sp. z o.o., związane z koniecznością wykonania robót remontowych na elewacji budynku (np. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku), najemca lokalu zobowiązany jest do demontażu klimatyzacji wraz z konstrukcją mocującą we własnym zakresie. W przypadku nie wykonania tego obowiązku, najemca lokalu zobowiązany jest do poniesienia kosztów demontażu klimatyzacji wykonanego przez inne osoby prawne lub fizyczne na zlecenie OTBS Sp. z o.o.
 3. W przypadku nie wywiązywania się z ustaleń, o których mowa w §6 ust. 1 pkt c), zarządca może nakazać w trybie pilnym demontaż klimatyzacji.
 4. Brak sprawności technicznej zamontowanego urządzenia równoznaczny z cofnięciem zgody na jego użytkowanie i obowiązkiem demontażu urządzenia.

§7

1. Użytkownik lokalu mający zamiar dokonać zmian dotychczasowych parametrów i lokalizacji klimatyzacji, ma obowiązek uzyskać pisemną akceptację OTBS Sp. z o.o.. Na tę okoliczność użytkownik lokalu złoży pisemną aktualizację wniosku załączonego do niniejszego zarządzenia.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek w przypadku rezygnacji z klimatyzacji doprowadzić miejsce jego lokalizacji do stanu pierwotnego, a następnie powiadomić pisemnie OTBS Sp. z o.o. w celu dokonania odbioru.

§8

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym zarządzeniu zastosowanie mają przepisy Prawa budowlanego oraz postanowienia statutu TBS i innych regulaminów.

Załącznik nr 1

do Regulaminu dotyczącego zasad wyrażania zgody na montaż i eksploatację klimatyzacji w
zasobach Spółki.

Opole, dnia

.....
imię i nazwisko

.....
adres

.....
rodzaj tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

.....
nr telefon kontaktowy

WNIOSEK

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora z jednostką zewnętrzną o następujących parametrach:

1. Firma, model i typ urządzenia:

.....
.....

2. Wymiary i waga jednostki zewnętrznej:

- szerokość [mm]

- wysokość [mm]

- głębokość [mm]

- waga [kg]

3. Zasilanie klimatyzatora [V]

4. Moc klimatyzatora elektryczna [kW]

5. Poziom ciśnienia akustycznego (halasu) jednostki zewnętrznej [dB]

6. Poziom ciśnienia akustycznego (halasu) jednostki wewnętrznej [dB]

7. Lokalizacja klimatyzatora z uwzględnieniem lokalizacji odprowadzenia skroplin i podłączenia do energii elektrycznej:

Rzut poziomy:

Rzut pionowy:

--	--

.....
czytelny podpis

Załącznik nr 2

do Regulaminu dotyczącego zasad wyrażania zgody na montaż i eksploatację klimatyzacji w zasobach Spółki.

Opole, dnia

.....
imię i nazwisko

.....
adres

.....
rodzaj tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

.....
nr telefon kontaktowy

.....
rodzaj i numer dokumentu tożsamości

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany(a) oświadczam, że:

I. Zapoznałem(a) się z Zarządzeniem nr 1/2019 z dnia Prezesa Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. dotyczącym zasad wyrażania zgody na montaż klimatyzacji w lokalu mieszkalnym i nie wnoszę żadnych uwag, tym samym zobowiązuję się do jego przestrzegania.

.....
czytelny podpis



