

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego
w Piotrkowie Trybunalskim nr 6
z dnia 27.08.2024r.**

**REGULAMIN
MONTAŻU INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH ORAZ KLIMATYZATORÓW
NA CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKÓW ZARZĄDZANYCH PRZEZ
SPÓŁDZIELNIĘ IM. J. SŁOWACKIEGO W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

- 1.** „Spółdzielni” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim.
- 2.** „lokalu” - oznacza to zarówno każdy lokal niebędący lokalem przeznaczonym na pobyt stały ludzi wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz każdy lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
- 3.** „właścicielu lokalu” - rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
- 4.** „użytkownika lokalu” - rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu, która nie musi posiadać do niego tytułu prawnego.
- 5.** „częściach wspólnych budynku” - rozumie się przez to część budynku, która nie służy do wyłącznego użytku właścicieli mieszkań lub pomieszczeń w tym również elewację i dach budynku,
- 6.** **CRO** – rozumie się przez to **Centralny Rejestr Operatorów** tj. elektroniczną bazę Kart Urządzeń chłodniczych pracujących w oparciu o syntetyczne czynniki (przekraczające ilość 3 kg lub 5 ton ekwiwalentu). Operatorzy urządzeń mają obowiązek je zarejestrować.
- 7.** **WLZ** – rozumie się przez to wewnętrzną linię zasilającą.
- 8.** **Spółdzielnia** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni.

**II. SZCZEGÓLNE ZASADY MONTAŻU INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH
W LOKALACH**

§ 2.

- 1.** Wykonanie i eksploatacja instalacji fotowoltaicznej zwanej dalej instalacją w lokalu są możliwe wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. O zgodę na wykonanie instalacji fotowoltaicznej w lokalu może ubiegać się wyłącznie właściciel lokalu.
- 2.** Montaż paneli fotowoltaicznych, stanowiących integralną część ww. instalacji na częściach wspólnych budynku, jest możliwy wyłącznie na balustradach loggii, balkonu lub tarasu przynależnych do danego lokalu.
- 3.** Montaż indywidualnych paneli fotowoltaicznych w/na innych częściach wspólnych budynku (np. elewacja, dach) jest zabroniony.

4. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem dokumentacji technicznej, montażem i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej ponosi wnioskodawca.
5. Szkody powstałe wskutek montażu, eksploatacji lub awarii przedmiotowej instalacji obciążają właściciela lokalu.
6. Dopuszcza się jedynie stosowanie instalacji z odpowiednimi aprobatami, atestami i dopuszczeniami do stosowania w budownictwie.
7. Płaszczyzna paneli nie może odchyłać się o więcej niż 30° od płaszczyzny pionowej balustrady.
8. Właściciel lokalu zobowiązany jest do demontażu paneli fotowoltaicznych na żądanie Spółdzielni w przypadku konieczności przeprowadzenia prac remontowych lub naprawczych budynku.
9. Właściciel lokalu wyposażonego w instalację fotowoltaiczną jest zobowiązany do jej:
 - 9.1. Eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem, instrukcją producenta oraz obowiązującymi przepisami;
 - 9.2. Konserwacji oraz dokonywania bieżących przeglądów zgodnie z wymaganiami producenta oraz obowiązującego prawa (art.62 ust.1 pkt.1 lit. a ustawy Prawo budowlane);
 - 9.3. Kontroli stanu technicznego konstrukcji wsporczej, balustrady oraz paneli fotowoltaicznych oraz każdorazowo co najmniej organoleptycznie w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, w wyniku których może nastąpić uszkodzenie instalacji lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, powodujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
 - 9.4. Umożliwienia przedstawicielom Spółdzielni kontroli stanu technicznego instalacji i jej elementów mocujących w przypadku zaistnienia wątpliwości co do należytego stanu technicznego.
 - 9.5. Niezwłocznej naprawy w przypadku wystąpienia awarii.

§ 3.

1. Uzyskaniu zgody Spółdzielni na montaż paneli fotowoltaicznych wraz ze związaną z tym instalacją wymaga złożenia przez właściciela lokalu pisemnego wniosku. Wzór wniosku określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Do wniosku o zgodę na montaż instalacji fotowoltaicznej należy załączyć:
 - 2.1. Projekt instalacji elektrycznej i odgromowej (jeśli typ instalacji tego wymaga) wykonanego zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia;
 - 2.2. Projekt uwzględniającego rozmieszczenie paneli;
 - 2.3. Opis konstrukcji wsporczej. Projekt konstrukcyjny konstrukcji wsporczej sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia konstrukcyjno-budowlane wraz z uwzględnieniem obciążenia balustrady w przypadku instalacji wymagającej ingerencji w konstrukcję balustrady;

2.4. W przypadku instalacji fotowoltaicznej z przyłączeniem do sieci energetycznej (on-grid) dodatkowo wnioskodawca zobowiązany jest do:

- a) Uzyskania zgody operatora sieci energetycznej, jeśli jest ona wymagana;
- b) Wykonania projektu instalacji elektrycznej WLZ (od mieszkania do rozdzielni licznikowej) przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, jeśli instalacja taka jest konieczna;
- c) Wykonania instalacji elektrycznej od lokalu do rozdzielni licznikowej w lokalu wraz z dostosowaniem istniejącej rozdzielni licznikowej do montowanego licznika dwukierunkowego, jeśli jest to konieczne;

2.5. Dowody potwierdzające, że elementy mocujące posiadają certyfikat spełniania wymagań budowlanych pod konstrukcję fotowoltaiczną zgodnie z PN EN 1090-1,2:2012;

2.6. Inne dokumenty żądane przez Spółdzielnię niezbędne do rozpatrzenia wniosku.

§ 4.

W przypadku gdy wniosek nie spełnia warunków formalnych, o których wyżej mowa Spółdzielnia w czasie nie dłuższym niż 30 dni od daty jego wpłynięcia, informuje pisemnie wnioskodawcę o konieczności uzupełnienia wniosku o brakujące informacje lub dokumenty nie później niż w ciągu 21 dni od daty odebrania zawiadomienia.

§ 5.

Spółdzielnia wyda stosowną zgodę wraz z indywidualnymi warunkami technicznym w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty wpłynięcia wniosku spełniającego wymogi określone niniejszym regulaminem lub nie dłuższym 30 dni od daty uzupełnienia brakujących dokumentów/informacji. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może odmówić wydania zgody na montaż instalacji fotowoltaicznej.

§ 6.

1. Po zakończeniu montażu instalacji fotowoltaicznej, wnioskodawca zobowiązany jest dostarczyć w terminie 14 dni kopie poniższych dokumentów:

1.1. Oświadczenia lub innego dokumentu wydanego przez wykonawcę instalacji o wykonaniu robót zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami sztuki (nie dotyczy instalacji przeznaczonych do samodzielnego montażu).

1.2. Protokół z badania ochrony przeciwprzepięciowej, przeciwporażeniowej oraz ochrony odgromowej albo dowodu, że instalacja nie wymaga takiej ochrony.

§ 7.

Spółdzielnia może cofnąć właścicielowi lokalu lub jego następcy prawnemu zezwolenie na montaż instalacji fotowoltaicznej w przypadku utrzymywania instalacji w nienależyтым stanie technicznym stwarzającym zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego oraz mienia. Cofnięcie zezwolenia wymaga zachowania formy pisemnej oraz uzasadnienia.

§ 8.

W przypadku zbycia lokalu, dotychczasowy właściciel jest zobowiązany do poinformowania nowego dysponenta lokalu o obowiązkach i zasadach związanych z eksploatacją istniejącej instalacji fotowoltaicznej.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY MONTAŻU URZĄDZEŃ KLIMATYZACYJNYCH

§ 9.

1. Zgoda na montaż klimatyzatora może być wydawana wyłącznie na pisemny wniosek (podanie) skierowany przez zainteresowanego użytkownika lokalu do Spółdzielni wg wzoru określonego w załączniku nr 2 do regulaminu. Do załatwienia wniosku stosuje się odpowiednio przepisy § 4 i § 5.
2. Zamontowanie każdego kolejnego klimatyzatora wymaga oddzielnego pozwolenia.

§ 10.

1. Urządzenia zewnętrzne klimatyzatorów można montować jedynie w loggiach lub na balkonach w miejscu umożliwiającym swobodny przepływ powietrza.
2. Niedopuszczalny jest montaż klimatyzatora:
 - 2.1. na ścianach zewnętrznych budynków,
 - 2.2. na balustradach balkonów,
 - 2.3. na dachach budynków.
3. W przypadku lokali nie posiadających loggii lub balkonów dopuszczalne jest zamontowanie urządzenia klimatyzatora na ścianie zewnętrznej budynku.

§ 11.

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

1. Jednostka zewnętrzna powinna być zamontowana tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodzić elewacji budynku.
2. Urządzenie powinno być zamontowane na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe urządzenia.
3. Przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (nadproża) i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną.
4. Odprowadzenie skroplin powinno być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania lub loggii/balkonu do pojemnika na skropliny, który powinien być systematycznie opróżniany.
5. Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz bezpośrednio na posadzkę loggii/balkonu lub na elewację budynku.
6. Zabrania się chowania w ściany zewnętrzne budynku lub pod warstwę ociepleniową instalacji związanych z klimatyzatorem.
7. Montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji powinien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań tymczasowych i prowizorycznych).
8. Podłączenie urządzenia do instalacji elektrycznej lokalu winno uwzględniać moc elektryczną klimatyzatora oraz przydział mocy wynikającej z umowy z Zakładem Energetycznym. Spółdzielnia zaleca stosowanie klimatyzatorów o klasie energetycznej A++ i mocy chłodniczej nie większej niż 3,5 kW co odpowiada mocy elektrycznej 1 kW.
9. Montażu klimatyzatora powinna dokonać firma specjalistyczna zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz Dokumentacją Techniczno - Rozruchową danego urządzenia.
10. Dopuszcza się jedynie stosowanie klimatyzatorów posiadających dokument dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Jeżeli w klimatyzatorze jest powyżej 3 kg substancji

kontrolowanych operator (właściciel) ma obowiązek rejestracji w CRO oraz sporządzenia Karty Urządzenia.

11. Klimatyzator musi spełniać warunki przepisów i norm w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

12. Po zakończeniu prac użytkownik lokalu ma obowiązek zgłoszenia Spółdzielni montażu klimatyzatora w terminie do 7 dni od momentu zamontowania.

13. Zgłoszenie Spółdzielni wykonania montażu klimatyzatora następuje na piśmie oraz wymaga załączenia dokumentu montażu przez podmiot posiadający stosowne uprawnienia.

§ 12.

Spółdzielnia może cofnąć zgodę na montaż klimatyzatora oraz nakazać jego demontaż w przypadkach, gdy:

1. Montaż klimatyzatora nie został w ustalonym terminie zgłoszony do Spółdzielni wraz ze stosownymi dokumentami;

2. Zamontowany klimatyzator i sposób jego montażu nie spełniają obowiązujących wymogów technicznych;

3. Jednostka zewnętrzna klimatyzatora przekracza dopuszczalny poziom hałasu według obowiązującej normy określonej rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz.112) tj. 45 dB w nocy, 55 dB w ciągu dnia;

4. Klimatyzator został zamontowany bez zgody Spółdzielni.

§ 13.

Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii lub sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio właściciela lokalu i zarazem zobowiązują do natychmiastowego ich usunięcia a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzatora.

§ 14.

1. Ubiegający się właściciel lokalu o pozwolenie na montaż klimatyzatora:

1.1. Ponośi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem klimatyzatora;

1.2. Ponośi pełną odpowiedzialność cywilną wobec Spółdzielni za powstałe uszkodzenia budynku w trakcie użytkowania zamontowanego klimatyzatora, w tym uszkodzenia lub zabrudzenia elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku;

1.3. Zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora i konstrukcji mocującej oraz utrzymywanie klimatyzatora a także konstrukcji mocującej w należytych stanie technicznym w tym do dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzenia;

1.4. Zobowiązuje się na każde wezwanie Spółdzielni do umożliwienia jej upoważnionym pracownikom przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji klimatyzatora.

2. Na każde pisemne wezwanie Spółdzielni związane z koniecznością wykonania robót remontowych na elewacji budynku (np. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku), właściciel lokalu zobowiązany jest do demontażu klimatyzatora we własnym zakresie wraz z konstrukcją mocującą. W przypadku nie wykonania tego obowiązku właściciela lokalu obciążają koszty demontażu klimatyzatora wykonanego przez inne osoby prawne lub fizyczne na zlecenie Spółdzielni albo przez służby techniczne Spółdzielni.

3. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązków, o których mowa w ust.1 pkt 3 Spółdzielnia może nakazać w trybie pilnym demontaż klimatyzatora.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15.

Zgodę na montaż instalacji fotowoltaicznej - klimatyzatora udziela Zarząd Spółdzielni. Odmowa udzielenia zgody wymaga uzasadnienia.

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają przepisy Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, Prawa spółdzielczego oraz postanowienia Statutu oraz odpowiednie normy prawne regulujące problematykę instalacji fotowoltaicznych bądź klimatyzacyjnych.