Regulamin montażu klimatyzatorów w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

Regulamin określa zasady montażu klimatyzatorów w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową (dalej zwany Regulaminem).

§ 2

Użyte w Regulaminie poniższe określenia oznaczają:

1. Spółdzielnia – Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Lokal – lokal mieszkalny
3. Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu (zarówno będąca, jak i niebędąca członkiem Spółdzielni), najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni (za pisemną zgodą Spółdzielni jako właściciela), a także osoba posiadająca inny tytuł prawny do lokalu.
4. Loggia – rodzaj balkonu, wnęka architektoniczna, wkomponowana w strukturę budynku i niewystająca poza linię elewacji, osłonięta ścianami z przynajmniej trzech stron i zadaszona.
5. Balkon koszyczkowy – tradycyjny balkon o niewielkich rozmiarach, wysunięty poza obrys elewacji budynku i oparty na konstrukcji wspornikowej.
6. Klimatyzator – urządzenie, które może chłodzić lub ogrzewać powietrze w pomieszczeniach, będące urządzeniem samodzielnym albo instalacją, składającą się z jednostki zewnętrznej, wymienników ciepła oraz układu połączeń między nimi.
7. Zarządca nieruchomości - Spółdzielnia wykonująca zarząd nieruchomościami wspólnymi w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali, reprezentowana przez Zarząd Spółdzielni lub upoważnione przez niego służby techniczne i administracyjne.

§ 3

1. Nie wymaga uzyskania zgody Spółdzielni montaż i eksploatacja klimatyzatora przenośnego z możliwością wyrzutu powietrza na zewnątrz lokalu, o ile wyrzut ten nie wymaga ingerencji w część wspólną budynku.
   W pozostałych przypadkach, zgoda na montaż klimatyzatora, w szczególności, gdy częścią składową instalacji jest jednostka zewnętrzna, może być wydana zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu wyłącznie na pisemny wniosek skierowany przez zainteresowanego Użytkownika lokalu do Spółdzielni wg wzoru wniosku załączonego do Regulaminu wraz z oświadczeniem *(załącznik nr 1)*.
2. Zamontowanie kolejnego lub nowego klimatyzatora wymaga oddzielnej zgody.

§ 4

1. Na warunkach przewidzianych w niniejszym Regulaminie, dopuszczalny jest montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora wyłącznie w następujących lokalizacjach:
   a) w przypadku loggii - na posadzce lub na ścianie w obrębie loggii, w miejscu umożliwiającym swobodny przepływ powietrza,
   b) w przypadku balkonu koszyczkowego - na elewacji budynku będącej ścianą danego lokalu

w obrysie tego balkonu albo posadzce balkonu.

2. W przypadku lokali nieposiadających loggii lub balkonów, możliwe jest tylko zastosowanie klimatyzatora przenośnego z możliwością wyrzutu powietrza na zewnątrz.
3. Zabrania się montażu jednostek zewnętrznych klimatyzatorów na:
   a) dachach budynków,
   b) balustradach loggii i balkonów,
   c) elewacji budynku poza obrysem balkonu koszyczkowego lub loggii,
   d) garażach, wiatach oraz zadaszeniach.

§ 5

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

1. Klimatyzator powinien być zamontowany tylko i wyłącznie w dopuszczonym niniejszym Regulaminem miejscu i w taki sposób, aby nie uszkodzić elewacji budynku.
2. W przypadku montażu klimatyzatora na posadzce loggii urządzenie powinno być zamontowane na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe urządzeń.
3. W przypadku balkonu koszyczkowego montaż klimatyzatora powinien zostać przeprowadzony w taki sposób, aby nie doszło do zniszczeń lub degradacji miejsc wokół mocowań urządzenia.
4. Przejścia przez ściany zewnętrzne (przewierty) powinny być wykonane w sposób nienaruszający elementów konstrukcyjnych budynku (w tym nadproży). Po stronie Użytkownika lokalu leży obowiązek prawidłowego uszczelnienia przewiertu, przywrócenia ciągłości izolacji termicznej i przeciwwilgociowej (zabezpieczenie przed powstawaniem mostków cieplnych oraz zacieków) oraz estetycznego zamaskowania przejścia po obu stronach ściany (np. za pomocą dedykowanych rozet lub maskownic).
5. Odprowadzenie skroplin powinno być wykonane w obrębie balkonu do pojemnika na skropliny, który Użytkownik lokalu jest zobowiązany systematycznie opróżniać. Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz, bezpośrednio na posadzkę loggii, posadzkę balkonu koszyczkowego, elewację budynku lub rurami po elewacji budynku.
6. Zabrania się chowania w ścianach zewnętrznych budynku lub pod warstwą docieplenową instalacji doprowadzeniowej.
7. Montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji powinien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań tymczasowych i prowizorycznych).
8. Zasilanie elektryczne należy podłączyć do instalacji w mieszkaniu, biorąc pod uwagę moc elektryczną klimatyzatora i innych urządzeń w lokalu oraz przydział mocy wynikający z posiadanej umowy z dostawcą.
9. Montażu klimatyzatora powinna dokonać firma specjalistyczna zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz Dokumentacją Techniczno – Ruchową danego urządzenia. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie ewentualne uszkodzenia elewacji w miejscu montażu i podłączenia Klimatyzatora.
10. Dopuszcza się jedynie stosowanie klimatyzatorów z odpowiednimi aprobatami technicznymi,

atestami i dopuszczeniem do stosowania w budownictwie.

11. Poziom hałasu i drgań emitowanych przez urządzenie nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska) oraz dopuszczalnych poziomów dźwięku przenikającego do pomieszczeń chronionych w lokalach sąsiednich, określonych w normie PN-B-02151-02 (40 dB w dzień w godzinach 06:00-22:00, 30 dB w nocy 22:00-06:00).
12. Po zakończeniu prac Użytkownik lokalu ma obowiązek zgłoszenia montażu klimatyzatora w Spółdzielni w terminie do 7 dni od momentu zamontowania.
13. Zgłoszenie wymaga formy pisemnej oraz przedłożenia dokumentacji specyfikacji technicznej Klimatyzatora, w szczególności karty produktu, świadectwa wyrobu, aprobaty, atestu i dopuszczenia do stosowania w budownictwie *(załącznik nr 2)*.

§ 6

1. Spółdzielnia może zażądać usunięcia klimatyzatora w przypadku, gdy klimatyzator został zamontowany bez zgody Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zażąda demontażu klimatyzatora i wyznaczy termin na jego usunięcie, gdy:
   a) montaż klimatyzatora nie został zgłoszony do odbioru wraz ze stosownymi dokumentami i oświadczeniami w terminie do 7 dni od daty montażu,
   b) zamontowany klimatyzator lub sposób jego montażu nie spełniają określonych warunków, w tym właściwości lub norm technicznych,
   c) klimatyzator będzie przekraczał dopuszczalny poziom hałasu,
   d) brak będzie bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora lub konstrukcji mocującej,
   e) pojawią się drgania przenoszące obciążenia użytkowe urządzeń, lub też dojdzie do niewłaściwego odprowadzania skroplin,
   f) funkcjonowanie klimatyzatora będzie zakłócało działanie instalacji wspólnych budynku (w szczególności elektrycznej lub wentylacyjnej), jak również, gdy ujawnią się wady urządzenia lub jego niewłaściwe działanie grożące powstaniem szkody w częściach wspólnych budynku,
   g) funkcjonowanie urządzenia będzie zagrażało bezpieczeństwu, zdrowiu osób lub mieniu Spółdzielni czy innych użytkowników lokali.
3. Użytkownicy lokali, którzy zamontowali klimatyzatory przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu bez uzyskania wcześniejszej zgody Spółdzielni, są zobowiązani do zgłoszenia tego faktu w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie Regulaminu w celu przeprowadzenia procedury legalizacyjnej. Jeżeli zamontowane urządzenie spełnia wymogi techniczne oraz normy hałasu określone w § 5, Spółdzielnia wyda następczą zgodę na jego eksploatację. Niezgłoszenie urządzenia w wyznaczonym terminie lub brak możliwości jego legalizacji z uwagi na niespełnienie wymogów Regulaminu skutkuje obowiązkiem trwałego demontażu klimatyzatora na koszt Użytkownika lokalu, zgodnie z § 6 ust. 1 i 2.

§ 7

Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z eksploatacji, awarii lub sposobu montażu klimatyzatora, niebędące następstwem działania siły wyższej, obciążają bezpośrednio Użytkownika lokalu i zarazem zobowiązują do natychmiastowego ich usunięcia na jego koszt, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzatora.

§ 8

1. Użytkownik lokalu ubiegający się o zgodę na montaż klimatyzatora, jak również w trakcie eksploatacji urządzenia:

   a) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec Spółdzielni oraz osób trzecich związaną z odpowiednim umiejscowieniem, zamocowaniem i użytkowaniem klimatyzatora,

   b) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec Spółdzielni za powstałe uszkodzenia mienia w trakcie użytkowania zamontowanego klimatyzatora, w tym uszkodzenia lub zabrudzenia elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku,

   c) zobowiązuje się do utrzymywania parametrów technicznych urządzenia i jego sprawności, a nadto zapewnienia właściwego dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń i przestrzeni wokół, jak również braku negatywnego oddziaływania urządzenia pośrednio lub bezpośrednio na części wspólne budynku, inne lokale lub instalacje,

   d) zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora oraz konstrukcji mocującej, utrzymania parametrów techniczno-eksploatacyjnych, zapewnienia prawidłowych parametrów pracy, tak aby w sposób negatywny nie oddziaływało pośrednio lub bezpośrednio na części wspólne budynku lub instalacje, a także dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń,

   e) 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, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą we własnym zakresie i na swój koszt w terminie wskazanym w wezwaniu. W przypadku niewykonania tego obowiązku, Użytkownik wyraża zgodę na wykonanie zastępcze – Spółdzielnia zleci demontaż podmiotowi zewnętrznemu lub wykona go siłami własnych służb technicznych, a poniesionymi kosztami demontażu oraz ewentualnego zabezpieczenia urządzenia obciąży użytkownika.

3. W przypadku niewywiązania się przez Użytkownika ze swoich obowiązków, o których mowa powyżej w § 8 w ust. 1 lit c) – e) jak również ust. 2 niniejszego paragrafu, a nadto w sytuacji wpłynięcia pisemnych protestów mieszkańców danej nieruchomości, Spółdzielnia po wcześniejszym wezwaniu może zażądać trwałego demontażu klimatyzatora. Zasadność oraz poprawność wniesionych protestów mieszkańców każdorazowo weryfikuje Zarząd Spółdzielni (np. poprzez przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego) przed podjęciem decyzji o żądaniu demontażu. Wszelkie koszty związane z demontażem klimatyzatora i instalacji oraz przywróceniem do stanu sprzed montażu urządzenia poniesie we własnym zakresie Użytkownik lokalu.

§ 9

1. Zarząd informuje lokatorów nieruchomości o możliwości instalacji klimatyzatorów poprzez umieszczenie informacji w skrzynkach pocztowych. Brak pisemnego sprzeciwu w terminie 14 dni stanowi podstawę do wydania decyzji. W przypadku wpłynięcia sprzeciwu Spółdzielnia przeprowadza postępowanie wyjaśniające i ocenia jego zasadność.

2. Zgoda na montaż klimatyzatora lub odmowa wydania takiej zgody wraz z uzasadnieniem, winna być wydana przez Zarząd Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o wydanie zgody,

chyba że wniosek będzie wymagał uzupełnienia pod względem formalno-prawnym.

§ 10

W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, nowy Użytkownik wstępuje w prawa i obowiązki poprzedniego Użytkownika, wynikające z niniejszego Regulaminu.

§11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa, w tym Prawa budowlanego, Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksu cywilnego oraz postanowienia Statutu i innych regulaminów Spółdzielni.

§ 12

Regulamin wraz z załącznikami został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2026 z dnia 29 września 2026 r.

Załącznik nr 1 do Regulaminu montażu klimatyzatorów w Spółdzielni.

Zgierz, dnia .....

.....
imię i nazwisko

.....

.....
adres miejsca montażu

.....
tytuł prawny do zajmowanego lokalu

.....
nr telefonu kontaktowego

WNIOSEK

Zwracam się z prośbą **o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora** 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 grzewcza.....[kW]
5. Moc chłodnicza.....[kW]
6. Poziom ciśnienia akustycznego (hałasu) jednostki zewnętrznej ..... [dB]
7. Poziom ciśnienia akustycznego (hałasu) jednostki wewnętrznej ..... [dB]
8. Sposób odprowadzenia skroplin .....
   .....

Równocześnie oświadczam, że otrzymałem/am kopię Regulaminu, zapoznałem/am się z jego treścią i zobowiązuję się do jego stosowania.

.....
czytelny podpis Wnioskodawcy

Do wniosku należy załączyć specyfikację produktu oraz wizualizację miejsca zamontowania klimatyzatora.

Załącznik nr 2 do Regulaminu montażu klimatyzatorów w Spółdzielni.

Zgierz, dnia .....

.....
imię i nazwisko

.....

.....
adres miejsca montażu

.....
tytuł prawny do zajmowanego lokalu

.....
nr telefonu kontaktowego

ZGŁOSZENIE DO ODBIORU

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu montażu klimatyzatorów w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, informuję, że dokonałem/-am montażu klimatyzatora z jednostką zewnętrzną w lokalizacji: .....
o parametrach określonych we wniosku skierowanym wcześniej do Spółdzielni o wyrażenie zgody na jego zainstalowanie.

Wskazuję, że montażu i podłączenia klimatyzatora dokonała firma specjalistyczna zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz Dokumentacją Techniczno – Ruchową danego urządzenia, na dowód czego załączam protokół/potwierdzenie wykonania określonych czynności przez ten wykwalifikowany podmiot. Eksploatacja klimatyzatora rozpocznie się z dniem .....

.....
Czytelny podpis Zgłaszającego

Potwierdzam wykonanie montażu i podłączenia klimatyzatora, którego dokonała firma specjalistyczna zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz Dokumentacją Techniczno – Ruchową danego urządzenia.

.....
Pieczęć, czytelny podpis Wykonawcy

Adnotacja służb technicznych Spółdzielni nt. montażu klimatyzatora wraz z informacją o dopuszczeniu do użytkowania

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Czytelny podpis odbierającego

Uchwała nr 62 /2026
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 29 września 2026r.

W sprawie: **uchwalenia Regulaminu montażu klimatyzatorów w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie § 112 pkt 16 w zw. z pkt 11 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz § 6 ust.1 pkt 11 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

§ 1

1. Uchwalić Regulamin montażu klimatyzatorów w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....
Kazimierz Suwara

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....
Rafał Mamiński

Uprawnionych do głosowania 11, członków Rady Nadzorczej.
Za uchwałą oddano głosów 11, przeciw uchwale oddano 0 głosów.

Nie zgłaszam zastrzeżeń
pod względem formalnym do kompletności
oraz treści i trybu podjęcia uchwały
ADWOKAT
Michał Śmieciński