Załącznik Nr 11 do SWZ

**ZAKRES PRAC REMONTOWYCH I KONSERWACJI OBJĘTY REGULAMINEM**

**WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

**Do wydatków związanych z remontem i konserwacją budynku zalicza się prace wykonywane na następujących elementach nieruchomości wspólnej:**

1. Klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku.

2. Piwnice, strychy, schowki wózkownie itp. pomieszczenia, jeżeli nie zostały sprzedane jako pomieszczenia przynależne do lokali.

3. Pralnie, suszarnie, kotłownie, składy opału, pomieszczenia węzłów cieplnych, wodomierzy, liczników ciepła, zbiorczych liczników gazu itp.

4. Odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia   
z pomieszczeń wymienionych powyżej ale już po sprzedaży pierwszego lokalu, jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych właścicieli lokali.

5. Schrony i ukrycia w budynku.

6. Garaże, jeżeli ich powierzchnia nie była uwzględniona w ogólnej powierzchni użytkowej budynku stanowiącej podstawę do obliczenia udziału poszczególnych właścicieli we współwłasności.

7. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.

8. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do wspólnej nieruchomości.

9. Balkony, loggie, tarasy, balustrady balkonów (naprawa i wymiana obróbek blacharskich, wylewek, uzupełnienie tynków).

10. Ściany działowe, z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali mieszkalnych.

11. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną, ławami kominiarskimi, stropodachy, rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie.

12. Stropy między poszczególnymi kondygnacjami budynku.

13. Przewody kominowe, spalinowe, wentylacyjne wraz z kominami i czyszczakami oraz kratkami wentylacyjnymi.

14. Instalacja centralnego ogrzewania wraz z zaworami odcinającymi przy grzejnikach   
**z wyłączeniem grzejników i głowic termostatycznych.**

15. Węzły cieplne wraz z urządzeniami, jeśli nie stanowią własności producenta ciepła urządzeniami.

16. Instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku do pierwszego zaworu odcinającego odbiorniki w lokalu mieszkalnym, z wyłączeniem odbiorników oraz instalacja gazowa   
w pomieszczeniach wspólnego użytku.

17. Całość instalacji elektrycznej od złącza kablowego do wypustów w lokalu mieszkalnym, bez osprzętu elektrycznego w tym lokalu oraz instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnego użytku.

18. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworu odcinającego przed wodomierzem służącym do pomiaru zużytej wody   
w poszczególnych mieszkaniach, a w przypadku braku wodomierza do trójnika, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal mieszkalny.

19. Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu odcinającego za wodomierzem głównym w budynku do zaworu odcinającego przed wodomierzem w lokalu mieszkalnym, a w przypadku braku wodomierza do trójnika, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal mieszkalny.

20. Instalacja kanalizacyjna do pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym:

1) poziomy i piony - w zakresie czyszczenia i wymiany;

2) podłączenia urządzeń sanitarnych z wyłączeniem syfonów – w zakresie wymiany jeśli przechodzą przez stropy i ściany (**podejścia od urządzeń sanitarnych w lokalu łączonych do pionu kanalizacyjnego nad stropem nie zalicza się do nieruchomości wspólnej).**

21. Pozostałe instalacje finansowane przez wspólnotę mieszkaniową, np. kotłownie, instalacje odgromowe, antenowe, itp.

22. Obiekty znajdujące się na działce Wspólnoty w postaci budowli, takich jak:

1) drogi, dojazdy, chodniki, schody terenowe itp.;

2) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki itp.;

3) altany śmietnikowe, komórki oraz inne budynki i budowle nie będące własnością odrębnego właściciela;

4) instalacje oświetleniowe na użytkowanym terenie;

e) instalacje wodno-kanalizacyjne, kolektory itp., nie będące własnością innego podmiotu;

5) drzewa, krzewy, gazony, kwietniki itp. znajdujące się na działce Wspólnoty.

**Uwaga!**

**W razie powstania wątpliwości związanych z poprawnym zakwalifikowaniem robót do części wspólnej nieruchomości, należy każdorazowo wyjaśnić sprawę z Zamawiającym.**