

# REGULAMIN

## **Przeprowadzenia okresowej kontroli obiektu budowlanego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie oraz doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego i ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.**

### **PODSTAWY PRAWNE REGULAMINU:**

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” z 2018 roku § 100
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1208).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048).
4. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333 z póź. zmianami).
5. Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz. U. z 1999 roku nr 74 , poz. 386 z póź. zm.).

### **§ 1**

1. Regulamin dotyczy okresowej kontroli obiektu budowlanego polegającej na kontroli i sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych, stanu technicznego i drożności przewodów kominowych oraz sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń elektrycznych w tym skuteczności zerowania i stanu izolacji oraz doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego i ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania.

### **§ 2**

1. Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom. Rozporządzenie MSWiA w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nakłada obowiązek na użytkownika lokalu do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby tych kontroli okresowych. Dotyczy to w szczególności instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych (kanałów spalinowych i wentylacyjnych) oraz instalacji i urządzeń elektrycznych kontroli skuteczności zerowania i stanu izolacji.
2. Nie udostępnienie lokalu przez użytkownika lokalu i spowodowany tym brak w/w kontroli w lokalach mieszkalnych stwarza zagrożenie zatrucia gazem, wybuchu gazu czy porażenia prądem elektrycznym lub pożarem. Zagrożenia te stwarzają ryzyko nie tylko dla osób nie udostępniających lokalu do kontroli ale również dla pozostałych mieszkańców nieruchomości. Dlatego brak takiej kontroli, a co za tym idzie brak protokołu stwierdzającego sprawność instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych (kanałów spalinowych i wentylacyjnych) oraz instalacji i urządzeń elektrycznych stanowi podstawę zgłoszenia do do stawcy tych mediów o wszczęcie procedury wyłączenia gazu lub energii elektrycznej do danego lokalu.

### § 3

1. Procedura postępowania przy wykonaniu okresowych kontroli stanu technicznego i sprawności instalacji urządzeń gazowych, stanu technicznego i drożności przewodów kominowych oraz sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń elektrycznych w tym skuteczności zerowania i stanu izolacji przebiega następująco:
  - a. Z wybranym w wyniku przetargu Wykonawcą lub z wybraniem ofert złożonych przynajmniej przez dwóch Wykonawców kontroli okresowej zostaje podpisana umowa, której załącznikiem jest harmonogram kontroli poszczególnych nieruchomości uzgodniony z Zarządem Spółdzielni **oraz załączniki dotyczące sposobu wykonania kontroli wraz z ilością lokali mieszkalnych.**
  - b. Zgodnie z ustalonym harmonogramem Wykonawcy przeglądów powiadamiają mieszkańców nieruchomości o terminie i godzinach przeprowadzanych okresowych kontroli poprzez wywieszenia ogłoszeń na drzwiach wejściowych do klatek poszczególnych nieruchomości w których planowana jest kontrola (kopię protokołów powiadomień przechowuje Administracja). Kontrola powinna być wykonywana w godzinach przedpołudniowych oraz w godzinach popołudniowych i podany powinien być numer telefonu Wykonawcy do kontaktu z mieszkańcami co pozwoli użytkownikom (osobom uprawnionym do lokali) uzgodnienie odpowiedniej im godziny do przeprowadzenia kontroli. Jeżeli użytkownik (osoba uprawniona do lokalu) wskazała wcześniej Zarządowi Spółdzielni adres dla doręczeń inny niż adres lokalu, w której ma być przeprowadzona kontrola wówczas powiadomienie należy przesać listem poleconym na adres wskazany przez użytkownika (osobę uprawnioną do lokalu).
  - c. Każda kontrola powinna być potwierdzona pisemnie na wykazie lokali podlegających kontroli w danej nieruchomości przez użytkownika (osobę uprawnioną do lokalu) w trakcie kontroli (podpis powinien być czytelny). W przypadku odmowy potwierdzenia osoba dokonująca kontroli czyni o tym wzmiankę w protokole kontroli lub w osobnej notatce. W wypadku nie dokonania kontroli osoba dokonująca kontroli potwierdza brak kontroli w danym lokalu ze wskazaniem przyczyn.
  - d. Jeżeli po przeprowadzonej okresowej kontroli w danej nieruchomości wskutek nie udostępnienia lokalu przez użytkownika (osobę uprawnioną do lokalu) pozostaną lokale, w których nie przeprowadzono kontroli Administracja Osiedla ustala użytkownikowi (osobie uprawnionej do lokalu) dodatkowy termin wykonania okresowej kontroli sprawności instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych, instalacji elektrycznych. **Termin (drugi termin) kontroli powinien być ustalony pisemnie w zawiadomieniu przesłanym listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Termin ten można uzgodnić z użytkownikiem (osobą uprawnioną do lokalu) telefonicznie lub pocztą elektroniczną. Uzgodnienie telefoniczne powinno być potwierdzone pisemną notatką służbową zawierającą datę i godzinę rozmowy uzgadniającej termin kontroli (na dodatkowym wykazie pisemnym lokali i osób gdzie nie dokonano pierwszego przeglądu).** W zawiadomieniu o terminie dodatkowej kontroli oraz podczas uzgadniania jej terminu należy zawiadomić użytkownika (osobę uprawnioną do lokalu), że w przypadku nie udostępnienia lokalu zostanie on obciążony kosztami związanymi z próbą wykonania kontroli oraz, że w przypadku takiej kontroli Zarząd Spółdzielni wystąpi do dostawcy mediów o wstrzymanie dostawy gazu lub energii elektrycznej, a także wystąpi do Sądu o nakaz udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowej kontroli.

#### § 4

1. Procedura postępowania w przypadku **drugiego terminu** nie udostępnienia lokalu do okresowej kontroli sprawności instalacji i urządzeń gazowych, drożności przewodów kominowych oraz sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń elektrycznych w tym skuteczności zerowania i stanu izolacji okazała się bezskuteczna należy:
  - a. Skierować do użytkownika (osoby uprawnionej do lokalu) pisemne (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) wezwanie do przeprowadzenia w jego własnym zakresie, na swój koszt okresowej kontroli instalacji i urządzeń gazowych, drożności przewodów kominowych oraz instalacji i urządzeń elektrycznych ( w piśmie określić, o którą kontrolę w danym przypadku chodzi) i dostarczenia odpowiednich protokołów z kontroli do Zarządu Spółdzielni w określonym w piśmie terminie pod rygorem zwrócenia się do nadzoru budowlanego oraz złożenie wniosku do Sądu o nakazanie udostępnienia lokalu przez użytkownika (osoby uprawnionej do lokalu) w celu przeprowadzenia takiej kontroli .
  - b. W przypadku nie dostarczenia wymaganych protokołów w terminie wyznaczonym Zarząd Spółdzielni występuje do dostawcy mediów z wnioskiem o wstrzymanie dostawy mediów z powodu braku okresowej kontroli instalacji i urządzeń gazowych i elektrycznych z zastrzeżeniem, że wyłączenie ma dotyczyć jedynie lokalu nie udostępnionego do kontroli oraz występuje z wnioskiem do Rady Prawnego Spółdzielni (Kancelarii) o podjęcie działań w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” do wszczęcia postępowania o nakaz udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowej kontroli instalacji i urządzeń gazowych, drożności przewodów kominowych i instalacji i urządzeń elektrycznych. Do wniosku należy dołączyć niezbędne dokumenty.
2. Wszelkimi kosztami, które poniesie Spółdzielnia, związanymi a z wykonaniem lub bez skuteczną próbą wykonania okresowych kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych i instalacji i urządzeń elektrycznych, w lokalach, w których mieszkańcy lub osoby uprawnione do tych lokali uporczywie uchylają się od obowiązku ich udostępnienia w celu wykonania w/w kontroli zostaną obciążeni użytkownicy (osoby uprawnione do lokalu), którzy ich nie udostępniili.
3. Wszelkimi kosztami związanymi z wznowieniem dostawy gazu lub energii elektrycznej, wynikłymi z powodu nie udostępnienia lokalu do okresowej kontroli instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej, przewodów kominowych w lokalach, w których wstrzymano dostawę tych mediów z w/w powodów obciążony zostanie użytkownik (osoba uprawniona do lokalu, która go nie udostępniła. Koszty te mogą dotyczyć wznowienia dostawy mediów nie tylko do mieszkania ale również do mieszkań klatki schodowej, części budynku lub całej nieruchomości jeżeli wstrzymanie dostawy tych mediów było wynikiem braku okresowej kontroli w danym lokalu mieszkalnym lub użytkowym

#### § 5

Identyczne procedury stosuje się podczas doraźnej kontroli i przeglądu stanu wyposażenia technicznego i ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

#### § 6

1. Pomieszczenia, do których administracja przekazała mieszkańcom klucze mają być stale zamknięte.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik (osoba uprawniona do lokalu) jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.

### NAJWAŻNIEJSZE TELEFONY

- 112 - Ogólny Numer Alarmowy
- 997 - Policja
- 998 - Straż Pożarna
- 999 - Pogotowie Ratunkowe
- 992 - Pogotowie Gazowe
- 991 - Pogotowie Energetyczne
- 74-872-46-76 - Zakład Wodociągów i Kanalizacji
- 74-872-51-51 - Straż Miejska
- 74 872-03-17
- 607-866-200 - Spółdzielnia Mieszkaniowa – telefon alarmowy
- 74-873-03-83 - Spółdzielnia Mieszkaniowa – sekretariat
- 74-873-04-83 - Spółdzielnia Mieszkaniowa – dział techniczny
- 609-802-231 - Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik"

### Postanowienia końcowe

Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Nr. 25...../2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik" w Nowej Rudzie w dniu 26.10.2021 r. z mocą obowiązującą od 26.10.2021 r.

- 4 -

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik"

Jan Aniszewski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

mgr inż. Jadviga Ziemska