



**REGULAMIN POSTĘPOWANIA
W PRZYPADKU NIE UDOSTĘPNIENIA
LOKALU PRZEZ UŻYTKOWNIKA DLA
PRZEPROWADZENIA OKRESOWEJ
KONTROLI OBIEKTU BUDOWLANEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GUBINIE I ZARZĄDZANYCH PRZEZ
NIĄ WSPÓLNOTACH
MIESZKANIOWYCH ORAZ DLA
DORAŻNEGO PRZEGLĄDU STANU
WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO I
USTALENIA ZAKRESU NIEZBĘDNYCH
PRAC DO ICH WYKONANIA**

STRESZCZENIE

Regulamin określa
szczegółowy tryb
postępowania w
przypadku nie
udostępnienia lokalu
w zakresie
obowiązkowych
okresowych
przeглядów stanu
technicznego
instalacji
elektrycznej, gazowej
i przewodów
kominowych
(kanałów
spalinowych i
wentylacyjnych)

**Spółdzielnia
Mieszkaniowa
w Gubinie**

Gubin,
luty 2025r.

Podstawa prawna Regulaminu:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U.2024.0.558 t.j.)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie § 10 ust. 2 pkt 9
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24. Czerwca 1994r. (Dz.U.2021.1048 t.j.)
4. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.2024.725 t.j.)
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836)

§ 1

Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gubinie z siedzibą przy ul. Westerplatte10E/2; 66-620 Gubin / Zarządca Nieruchomości w zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Gubinie Wspólnotach Mieszkaniowych, jako podmiot odpowiedzialny za realizację obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu.

§ 1

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

§ 2

1. Zgodnie z ustawą „Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom. Rozporządzenie Ministra MSWiA w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nakłada na użytkownika lokalu obowiązek do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby takich kontroli okresowych. Dotyczy to w szczególności instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych/kanalów spalinowych

i wentylacyjnych oraz instalacji i urządzeń elektrycznych, kontroli skuteczności zerowania i stanu instalacji.

2. Nie udostępnienie lokalu przez użytkownika lokalu i spowodowany tym brak w/w kontroli w lokalach mieszkalnych stwarza zagrożenie zatrucia gazem, wybuchem gazu czy porażeniem prądem elektrycznym lub pożarem. Zagrożenia te stwarzają ryzyko nie tylko dla osób nie udostępniających lokal do kontroli ale również dla pozostałych mieszkańców nieruchomości. Dlatego brak takiej kontroli a co za tym idzie brak protokołów stwierdzających sprawność instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych/kanałów spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji i urządzeń elektrycznych stanowi podstawę zgłoszenia do dostawcy tych mediów o wszczęcie procedury wyłączenia dostawy gazu lub energii elektrycznej do danego lokalu.

§ 3

1. Procedura postępowania przy wykonywaniu okresowych kontroli stanu technicznego i sprawności instalacji i 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 wykonawcą kontroli okresowej zostaje podpisana umowa, której załącznikiem jest harmonogram kontroli poszczególnych nieruchomości uzgodniony z kierownictwem Spółdzielni oraz załączniki dotyczące sposobu wykonywania kontroli, wykazu nieruchomości do kontroli wraz z ilością lokali mieszkalnych.
 - b. Zgodnie z ustalonym harmonogramem Spółdzielnia/Zarządca Nieruchomości zawiadamia właścicieli i mieszkańców nieruchomości lub użytkowników lokalu o terminie i godzinach przeprowadzanych okresowych kontroli poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w nieruchomości, w której planowana jest kontrola. Po rozwieszeniu ogłoszeń sporządza się protokół z udziałem osób wywieszających ogłoszenia, w protokole należy wpisać dzień i miejsce wywieszanego ogłoszenia, protokół musi być podpisany przez osobę

wywieszającą ogłoszenie i Kierownika ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni lub przedstawiciela zarządcy nieruchomości. Kontrola powinna być wykonywana w godzinach przedpołudniowych i popołudniowych a podany numer telefonu wykonawcy i administracji Spółdzielni pozwala użytkownikom lokali na uzgodnienie odpowiadającej im godziny do przeprowadzenia kontroli. Jeżeli użytkownik lokalu/osoba uprawniona do danego lokalu wskazała wcześniej w spółdzielni/zarządcy nieruchomości adres do doręczeń inny niż adres lokalu w której ma być przeprowadzona kontrola, wówczas powiadomienie należy wysłać listem poleconym na adres wskazany przez osobą uprawnioną do lokalu **(wzór – załącznik nr 1)**

- c. Każda kontrola powinna być potwierdzona pisemnie, na wykazie lokali podlegających kontroli, przez użytkownika lub osobę obecną w lokalu w trakcie kontroli (podpis winien być czytelny). W przypadku odmowy potwierdzenia osoba dokonująca kontroli czyni o tym wzmiankę w protokole kontroli lub w osobnej notatce. W przypadku nie dokonania kontroli osoba dokonująca kontroli potwierdza ten fakt w danym lokalu, ze wskazaniem przyczyn.
- d. Termin dodatkowej kontroli powinien być ustalony pisemnie w zawiadomieniu przesłanym listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Termin ten można również uzgodnić z użytkownikiem lokalu/osobą uprawnioną do lokalu telefonicznie lub pocztą elektroniczną, Uzgodnienie telefoniczne powinno być potwierdzone pisemną notatką służbową zawierającą datę i godzinę rozmowy uzgadniającej termin kontroli.
- e. W zawiadomieniu o dodatkowej kontroli oraz podczas uzgadniania jej terminu należy zawiadomić użytkownika lokalu/osobę uprawnioną do lokalu, że w przypadku nie udostępnienia lokalu zostanie on obciążony wszystkimi kosztami związanymi z próbą wykonania kontroli, oraz że w przypadku takiej kontroli Kierownictwo Spółdzielni wystąpi do dostawców mediów o wstrzymanie dostawy gazu lub energii elektrycznej, a także wystąpi do sądu o nakaz udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowej kontroli. **(wzór – załącznik nr 2)**

§ 4

1. Postępowanie w przypadku uporczywego nie udostępniania 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:
2. Jeżeli kolejna próba przeprowadzenia kontroli wskutek nie udostępnienia lokalu okazała się bezskuteczna należy:
 - a. Skierować do użytkownika/osoby uprawnionej do lokalu pisemne (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) wezwanie do przeprowadzenia we 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 kierownictwa Spółdzielni w określonym w piśmie terminie, pod rygorem zwrócenia się do dostawcy mediów o odcięcie gazu lub energii elektrycznej i obciążenia właściciela lokalu wszelkimi kosztami wznowienia dostawy, oraz złożenia wniosku do sądu o nakaz udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia takiej kontroli. **(wzór – załącznik nr 3)**
 - b. W przypadku nie dostarczenia wymaganych protokołów w terminie wyznaczonym, kierownictwo 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 nieudostępnionego do kontroli, oraz występuje z wnioskiem do kancelarii prawnej Spółdzielni o podjęcie działań w imieniu Spółdzielni zmierzających do wszczęcia postępowania o nakaz udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowej kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych i wentylacyjnych i instalacji i urządzeń elektrycznych. Do wniosku należy dołączyć niezbędne dokumenty. **(wzór – załącznik nr 4 oraz nr 5)**

3. Wszelkimi kosztami, które poniesie Spółdzielnia, związanymi z wykonaniem lub bezskuteczną próbą wykonania okresowych kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych i wentylacyjnych, instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalach, których mieszkańcy lub osoby uprawnione do tych lokali uporczywie uchylają się od obowiązku udostępnienia w celu wykonania w/w kontroli zostaną obciążone osoby uprawnione do tych lokali lub osoby faktycznie korzystające z lokalu, które uporczywie ich nie udostępniają.
4. Wszystkimi kosztami związanymi ze wznowieniem dostawy gazu lub energii elektrycznej, wynikłymi z powodu nie udostępnienia lokalu do okresowej kontroli instalacji urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej, przewodów kominowych i wentylacyjnych, w lokalach w których wstrzymano dostawę tych mediów z w/w powodów obciążona zostanie osoba uprawniona do lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu, która go uporczywie nie udostępnia. Koszty te mogą dotyczyć wznowienia dostawy mediów nie tylko do jednego mieszkania ale również do mieszkań, części budynku lub całej nieruchomości, jeśli wstrzymanie dostawy tych mediów było wynikiem braku okresowej kontroli w danym lokalu.

§ 5

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

§ 6

Integralną część regulaminu stanowią załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 – wzory pism do właścicieli bądź użytkowników lokali dotyczące przeprowadzania kontroli.

§ 7

Postanowienia końcowe:

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie w dniu 12 lutego 2025 roku Uchwałą nr 4/2025 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie

UWAGA MIESZKAŃCY !

ZAWIADOMIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gubinie/Zarządca Nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej..... zawiadamia, że zgodnie z art. 61 i 62 Ustawy Prawo Budowlane zostanie przeprowadzona okresowa kontrola w budynku przy ul. Klatka:.....

Kontrola odbędzie się w dniach:.....w godz.....przed południem oraz w godz..... po południu.

Zgodnie z art. 6¹ ust. 1,3,4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U.2024.0.558 t.j.) osoby korzystające z lokalu mają obowiązek jego udostępnienia w celu dokonania kontroli o którym mowa powyżej.

Właściciel bądź użytkownik lokalu może umówić godzinę kontroli w swoim lokalu w tym dniu telefonicznie:

1. Telefon:..... Wykonawcy:

2. Telefon:..... Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie

w godzinach: -

PRZYPOMINAMY, ŻE BRAK OKRESOWEJ KONTROLI:

.....
STANOWI ZAGROŻENIE DLA MIESZKAŃCÓW LOKALU ORAZ DLA MIESZKAŃCÓW POZOSTAŁYCH LOKALI I STANOWI PODSTAWĘ DO WSTRZYMANIA DOSTAWY: DO LOKALU, W KTÓRYM NIE PRZEPROWADZONO KONTROLI !!!

Kontrola będzie przeprowadzona przez upoważnione osoby.
Prosimy o udostępnienie lokali.

Dnia

Pani/Pan

Zamieszkała/ty:

ZAWIADOMIENIE

W związku z nie udostępnieniem przez Panią/Pana lokalu nrw budynku nr przy ul. Kl.w Gubinie dnia w celu wykonania obowiązkowej kontroli informujemy, że obowiązek okresowej kontroli wynika bezpośrednio z Ustawy prawo Budowlane, a obowiązek udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia takiej kontroli z:

1. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie § 10 ust. 2 pkt 9
2. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U.2024.0.558 t.j.) art. 6 ust, 1,2,3.
3. Ustawy o własności lokali z dnia 24. Czerwca 1994r. (Dz.U.2021.1048 t.j.) art. 13 ust. 2 i art.16
4. Rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836) § 15,16,17,18,46,47,52,53,55

W związku z powyższym wyznaczmy Pani/Panu dodatkowy termin udostępnienia lokalu w celu wykonania w/w kontroli: dnia: w godzinach: W przypadku gdy termin ten okaże się niedogodny prosimy o kontakt pod niżej wskazanymi numerami telefonu w celu uzgodnienia dogodnego terminu.

1. Telefon Wykonawcy:

Brak takiej kontroli stanowi podstawę do wystąpienia do dostawcy o wstrzymanie dostawy do Pani/Pana lokalu. Wznowienie dostawy nastąpi po wykonaniu obowiązkowej kontroli, wszelkie koszty wznowienia dostawy obciążą Panią/Pana. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gubinie w przypadku nie udostępnienia lokalu i tym samym uniemożliwienia dokonania obowiązkowej kontroli podejmie działania mające na celu uzyskanie sądowego orzeczenia nakazującego udostępnienie lokalu w powyżej wskazanym celu.

Dnia

Pani/Pan

Zamieszkała/ty:

.....

ZAWIADOMIENIE

W związku z nie udostępnieniem przez Panią/Pana lokalu nrw budynku nr przy ul. Kl.w Gubinie dnia w celu wykonania obowiązkowej kontroli informujemy, że obowiązek okresowej kontroli wynika bezpośrednio z Ustawy Prawo Budowlane, a obowiązek udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia takiej kontroli z:

1. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie § 10 ust. 2 pkt 9
2. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U.2024.0.558 t.j.) art. 6 ust, 1,2,3.
3. Ustawy o własności lokali z dnia 24. Czerwca 1994r. (Dz.U.2021.1048 t.j.) art. 13 ust. 2 i art.16
4. Rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836) § 15,16,17,18,46,47,52,53,55

W związku z powyższym wzywamy Panią/Pana do przeprowadzenia w/w okresowej kontroli na swój koszt i do dostarczenia odpowiednich protokołów z kontroli do Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie w terminie do dnia:

Brak takiej kontroli stanowi podstawę do wystąpienia do dostawcy o wstrzymanie dostawy do Pani/pana lokalu. Wznowienie dostawy nastąpi po wykonaniu obowiązkowej kontroli, wszelkie koszty wznowienia dostawy obciążą Panią/Pana.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gubinie w przypadku nie dostarczenia w podanym terminie w/w protokołów podejmie działania mające na celu uzyskanie sądowego orzeczenia nakazującego udostępnienie lokalu w powyżej wskazanym celu.

Dnia

ENEA S.A.

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.

W związku z nie udostępnieniem lokalu nr w budynku nr..... Przy ul.....
kl..... w Gubinie przez: Panią/Pana: w celu wykonania
obowiązkowej kontroli:

Oraz nie wykonaniem w/w kontroli we własnym zakresie zgodnie z przepisami Prawo
Budowlane, mając na uwadze bezpieczeństwo pozostałych mieszkańców w/w
budynku, wnioskujemy o wstrzymanie dostawy: do w/w lokalu.

Prosimy również o poinformowanie właściciela lokalu o tym fakcie oraz o konieczności
przeprowadzenia w/w/ okresowej kontroli ze względu na bezpieczeństwo
użytkowników lokalu oraz innych mieszkańców budynku.

Jednocześnie oświadczamy, że nie wyrażamy zgody na wstrzymanie dostawy.....
dla pozostałych lokali, w których taka kontrola została przeprowadzona.

Dnia

Kancelaria Radcy Prawnego

.....

W związku z nie udostępnieniem lokalu nr w budynku nr..... przy ulicy:
kl..... w Gubinie dnia przez Panią/Pana: w celu wykonania
obowiązkowej kontroli:, informujemy, że
obowiązek okresowej kontroli: w związku z nie
wykonaniem w/w kontroli we własnym zakresie w terminie określonym przez
Spółdzielnię Mieszkaniową w Gubinie/Zarządcę Nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gubinie wnioskuję o wszczęcie postępowania w
sprawie uzyskania sądowego nakazu udostępnienia lokalu nr..... w budynku nr
..... przy ul. klatka: w Gubinie