

REGULAMIN PRZEGLĄDÓW KOMINIARSKICH I GAZOWYCH

Działając w oparciu o art. 61 i art. 62 ustawy 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) i wynikające z nich obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego Ustala się co następuje:

§1

1. Zgodnie z art. 62 ust. 1 w/w ustawy obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddane przez właściciela lub zarządcę kontroli co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego między innymi:
 - a) instalacji gazowych,
 - b) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
2. Zgodnie z art. 62a. 1. z kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół posiadające odpowiednie kwalifikacje techniczne.

§2

Przeprowadzenie wymienionych w §1 ust.1 pkt a) i b) kontroli jest możliwe wyłącznie po wejściu kontrolującego do lokalu mieszkalnego i przeprowadzeniu stosownych czynności w lokalu. W związku z powyższym ustala się następującą procedurę przeprowadzania kontroli:

1. Zarządca powiadomi pisemnie o terminie przeprowadzenia dwóch przeglądów wymienionych w §1 ust.1 pkt a) i b) umieszczając informację w sposób zwyczajowo przyjęty tj. na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych, a także na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota (www.wspolnota.skoczow.pl).
2. Po przeprowadzeniu pierwszej nieudanej kontroli (nieobecność w lokalu mieszkalnym osoby mogącej udostępnić lokal do obowiązkowych czynności kontrolnych) Spółdzielnia lub wykonawca dokona dodatkowego powiadomienia właściciela lokalu lub osobę upoważnioną w drodze informacji na telefon lub e-mail o kolejnym planowanym terminie przeglądu (powiadomienie nastąpi na podstawie posiadanej przez Spółdzielnię bazy teleadresowej).
3. W przypadku nie przekazania numeru telefonu lub adresu e-mail do bazy teleadresowej spółdzielni lub braku powiadomienia o zmianie danych do bazy teleadresowej uznaje się, że właściwym i wystarczającym jest powiadomienie wg. w §2 ust.1 niniejszego regulaminu.
4. Na ogłoszeniu o przeglądzie będzie zawsze wskazany numer telefonu kontaktowy do osoby wykonującej przegląd (celem skoordynowania przeprowadzenia czynności przeglądowych w lokalu).
5. Właściciel lub użytkownik lokalu jest zobowiązanych do udostępnienia lokalu do czynności kontrolnych tj. zapewnić obecność osoby dorosłej/pełnoletniej oraz przygotować dostęp do przedmiotu kontroli (tj. dostęp do kontrolowanej instalacji). Nieprzygotowanie lokalu lub niezapewnienie obecności osoby mogącej udostępnić lokal będzie traktowane jako nieudostępnienie lokalu do czynności kontrolnych.
6. Pierwsze dwie próby przeprowadzenia kontroli instalacji określonych §1.1a),b) po powiadomieniach jak opisano w ust. 1, są nieodpłatne.
7. Trzecia oraz kolejne próby przeprowadzenia kontroli instalacji określonych §1.ust. 1a),b) są odpłatne na podstawie niniejszego regulaminu.
8. Przed wykonaniem trzeciej i kolejnej kontroli lokalu wykonawca lub Spółdzielnia dokona pisemnego powiadomienia za pomocą listu poleconego za potwierdzeniem odbioru, za który

osoba powiadamiana zostanie obciążona (jeżeli właściciel ustanowił pełnomocnika powiadomienie jest kierowane do pełnomocnika i do właściciela, a koszt powiadomienia zostanie doliczony do opłat za lokal- na podstawie Uchwały Zarządu nr 67 z dnia 27 lutego 2023 r.).

9. Wysokość odpłatności za przegląd w przypadkach opisanych w ust.7 wynosi 100,00 zł pomniejszone o koszt kontroli gazowych lub przewodów kominowych przypadający na dane mieszkanie i ujęty w kalkulacji opłat eksploatacyjnych na dany rok, w którym zdarzenie miało miejsce.
10. W przypadku umówienia trzeciego i kolejnego przeglądu w konkretnym ustalonym indywidualnie terminie i niezapewnienie dostępności lokalu zgodnie z punktem 6 niniejszego paragrafu zostanie naliczona opłata za mobilizację osoby kontrolującej w wysokości 50,00 złotych, która zostanie doliczona do opłat za lokal).
11. W przypadku, nieskuteczności trzeciej próby przeprowadzenia przeglądów wymienionych w §1 ust.1 pkt a) i b), poza obciążeniem kosztami opisanymi w §2 ust.4, Zarząd Spółdzielni wystąpi o wydanie sądowego nakazu udostępnienie lokalu mieszkalnego oraz powiadomi organ nadzoru budowlanego o potencjalnym zagrożeniu mieszkańców.
12. Obciążenie właściciela lokalu lub posiadacza lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu kosztami wymienionymi §2 ust. 9, 10, nastąpi w formie naliczenia opłaty dodatkowej na podstawie negatywnego protokołu (brak dostępu do lokalu) osoby uprawnionej do dokonania kontroli instalacji wymienionych §1 ust.1 pkt a) i b).

§3

Niniejszy regulamin uchwała się biorąc pod uwagę bezpieczeństwo mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota oraz w celu ograniczenia rosnących kosztów przeprowadzanych kontroli.

§4

Regulamin wchodzi w życie z dniem 15.07.25 na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 10 z dnia 15.07.2025.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Klinck Adam Jerzy

[Podpis]

RADCA PRAWNY
KtB - 406

mgr Dominik Gogol