

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA im. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA**

---

# REGULAMIN

**PROWADZENIA PRZEGLĄDÓW TECHNICZNYCH BUDYNKÓW I PLACÓW  
ZABAW ORAZ INSTALACJI GAZOWYCH, ELEKTRYCZNYCH ORAZ  
ODGROMOWYCH – ROCZNYCH I PIĘCIOLETNICH  
W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH I LOKALACH UŻYTKOWYCH**

**Krosno, 2005 r.**

## W S T Ę P

Podstawą prawną prowadzenia przeglądów jest:

1. Prawo Spółdzielcze
2. Statut Spółdzielni
3. Prawo Budowlane

### **ROZDZIAŁ I.**

1. Właściciel lub Zarządca obiektu budowlanego, a zwłaszcza obiektu mieszkalnego wielorodzinnego zobowiązany jest do utrzymywania i użytkowania tego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Nie powinien dopuścić do nadmiernego pogorszenia jego funkcji użytkowych i sprawności technicznej.  
Obiekty, a zwłaszcza zasoby mieszkaniowe wielorodzinne w czasie ich eksploatacji winny być poddawane przez Właściciela lub Zarządcę okresowym kontrolom.

### **ROZDZIAŁ II.**

1. Okresowe kontrole – przeglądy ze względu na ich rodzaj są dokonywane co najmniej 1 raz w roku lub co 5 lat
- 1.1. Przeglądom przynajmniej 1 raz w roku podlegają :
  - a) elementy budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników, które występują w czasie eksploatacji budynku,
  - b) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska ( np. oczyszczalnie ścieków , szamba itp.),
  - c) instalacje gazowe,
  - d) przewody kominowe: spalinowe, dymowe, wentylacyjne.
- 1.2. Okresowej kontroli co najmniej raz na 5 lat podlegają:
  - a) stan techniczny budynku lub innego obiektu budowlanego do dalszego użytkowania ,
  - b) estetyka budynku i jego otoczenie,
  - c) instalacja elektryczna i odgromowa pod względem stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i urządzeń oraz maszyn (np. silniki elektryczne i pompy w kotłowniach i wymiennikowniach itp.).
- 1.3. Przeglądom co najmniej 2 razy w roku (w cyklu wiosna – jesień ) podlegają również urządzenia na placach zabaw, a zwłaszcza huśtawki i zjeżdżalnie. Podyktowane jest to zapewnieniem maksimum bezpieczeństwa korzystającym z tych urządzeń dzieciom.

### **ROZDZIAŁ III.**

1. Zarząd Spółdzielni zleca wykonanie przeglądów technicznych w drodze przetargu lub wyboru ofert lub wykonuje własnymi siłami przez przeszkolonych i posiadających odpowiednie uprawnienia pracowników.
2. Wybrana do dokonania przeglądu osoba prawna lub fizyczna ma obowiązek przedstawić odpowiednie uprawnienia do wykonywania zleconych czynności.
3. Zarząd Spółdzielni zawiera umowę lub zleca wykonanie przeglądów na poszczególnych budynkach.
4. Zarząd ustala z Wykonawcą harmonogram wykonania przeglądów na poszczególnych budynkach, dostarcza Wykonawcy listę lokatorów i co najmniej 3 dni przed terminem prowadzenia przeglądów powiadamia mieszkańców o przeglądzie.
5. Zarząd Spółdzielni wystawia pisemne upoważnienie Wykonawcy do prowadzenia przeglądów.

### **ROZDZIAŁ IV.**

1. Wykonujący przeglądy ma obowiązek przedłożyć przed rozpoczęciem przeglądów dokumenty potwierdzające ważność legalizacji urządzeń.
2. Wykonawca przeglądów sporządza protokół, na którym zaznacza datę przeglądu, wykrytą ewentualnie usterkę, datę jej usunięcia lub też zaznacza, że została usunięta w czasie przeglądu, wpisuje nazwisko i imię osoby obecnej przy przeglądzie. Kopię zostawia lokatorowi, natomiast oryginał dostarcza do Zarządu Spółdzielni.
3. Przy przeglądach instalacji gazowej, Wykonawca ma obowiązek poinformowania lokatora, że wykryta usterka wymaga odcięcia dopływu gazu i informuje o tym fakcie Pogotowie Gazownicze i Zarząd Spółdzielni.
4. Przeglądy szczelności instalacji gazowej prowadzi się w całym budynku, czyli od zaworu głównego, w piwnicach i na klatkach schodowych na poszczególnych pionach. Przeglądy te przeprowadza się w obecności pracownika Spółdzielni.
5. Wykonawca prowadzący przeglądy przewodów kominowych również wykonuje je w obecności lokatora, który potwierdza swoim podpisem że się zapoznał z ustaleniami. Wykonawca określa termin usunięcia ewentualnych usterek.
6. Podobnie prowadzi się pozostałe przeglądy w poszczególnych budynkach.

### **ROZDZIAŁ V.**

1. Koszty przeglądów pokrywane są z funduszu eksploatacyjnego. Zarząd planuje wydatki z tym związane corocznie w „Planie wydatków na dany rok”.

2. Koszty prowadzenia przeglądów w danym roku ustala się na podstawie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w roku poprzednim.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do prowadzenia bieżącej kontroli usunięcia usterek przez lokatorów w przypadkach dotyczących bezpośrednio lokali oraz do natychmiastowego usunięcia usterek dotyczących budynku lub instalacji.
4. W przypadku odmowy usunięcia usterek przez lokatora należy postępować zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Statutem, a gdyby usterka narażała na niebezpieczeństwo współmieszkańców budynku należy wystąpić w trybie pilnym nawet na drogę postępowania sądowego.

## ROZDZIAŁ VI.

Zgodnie z art.64 Prawa Budowlanego w książce obiektu budowlanego dokonuje się zapisów dotyczących przeprowadzanych przeglądów i badań stanu technicznego.

Protokoły z przeprowadzonych przeglądów w mieszkaniach wpina się do teczek poszczególnych lokali

Protokoły winny być przechowywane co najmniej przez okres 5 lat i być dostępne dla organów kontrolujących np. nadzoru budowlanego.

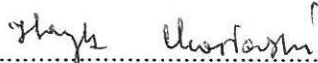
## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

---

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Ignacego Łukasiewicza w Krośnie w dniu 18.11.2005  
Uchwała Nr 131 V/2005

Sekretarz Rady Nadzorczej:



inż. Henryk MASŁOWSKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej:



Józef MAJDURA