

**Załącznik do uchwały nr z dnia
w sprawie obowiązków właściciela w zakresie przeglądów okresowych nieruchomości.**

Zgodnie z ustawą Prawo budowlane i w oparciu o Ustawę o Własności lokali Wspólnota Mieszkaniowa jest zobowiązana do wykonywania okresowych kontroli (przeглядów) technicznych budynku i instalacji wewnętrznych w celu ujawnienia i usunięcia wad zagrażających bezpieczeństwu ich mieszkańców. Natomiast właściciel danego lokalu **obowiązany** jest do udostępnienia swojego lokalu do dokonania takiego przeglądu.

1. Kontrole okresowe są wykonywane przez osoby uprawnione na podstawie zawartych umów określających ich zakres oraz terminy. Przeglądy wykonywane są zgodnie z następującymi aktami prawnymi:

■ Ustawa z dnia 4.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) art. 61, art. 62 p.1;

■ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) art. 13 ust. 2;

■ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) zgodnie z art. 10 ust. 3 pkt 1;

■ Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836, z późn. zm.) rozdz. 5;

■ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719 z późn. zm.)

2. O terminie i sposobie przeprowadzenia kontroli powodujących konieczność wstępu do poszczególnych lokali mieszkańcy budynku są powiadamiani za pośrednictwem ogłoszenia wywieszanego na klatkach schodowych na co najmniej 3 dni wcześniej, przy czym w ramach zawartej umowy, w celu umożliwienia udostępnienia lokali przez wszystkich właścicieli terminy wyznaczane są w dwóch różnych okresach.

3. Osoba kontrolująca ocenia zarówno stan techniczny instalacji wspólnych, jak i lokalowych, przy czym ocenę dotyczącą poszczególnych lokali przedkłada ich użytkownikom w formie wykazów zbiorczych lub na oddzielnych kartkach celem CZYTELNEGO podpisu potwierdzającego przeprowadzenie kontroli w lokalu.

4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców osoba kontrolująca podejmuje czynności uniemożliwiające dalszą eksploatację wadliwej instalacji (zamyka zawór odcinający odbiornik gazu lub cały lokal, a w skrajnych wypadkach cały budynek od dopływu tego medium, wyłącza dopływ energii elektrycznej do lokalu, informuje mieszkańców o sposobie usunięcia nieprawidłowości wpisując swoją decyzję do protokołu pokontrolnego).

5. W przypadku nieudostępnienia lokalu do kontroli w obu ustalonych terminach, administrator budynku zawiadamia właściciela/najemcę/użytkownika tego lokalu o trzecim **ostatecznym** terminie - również z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. Zawiadomienia zbiorcze z wyszczególnieniem numerów nieudostępnionych lokali wywiesza się na klatkach schodowych w formie ogłoszenia oraz doręcza właściciela/najemcę/użytkownika lokalu za pośrednictwem skrzynki oddawczej. W przypadku lokali komunalnych powiadomienia dostarcza się do skrzynek oddawczych najemców tych lokali i do ZNK. Kopie zawiadomienia o trzecim (ostatecznym) terminie kontroli dołącza się do dokumentacji pokontrolnej.
6. Po wykonaniu kontroli we wszystkich terminach osoba kontrolująca sporządza protokół końcowy i przekazuje go wraz z załącznikami administratorowi budynku, który dołącza ten dokument do książki obiektu budowlanego.
7. Po zakończeniu kontroli administrator budynku wzywa na piśmie właściciela lokali nieudostępnionych do kontroli we wszystkich trzech terminach **do niezwłocznego przedłożenia dokumentów (opinii) potwierdzonych przez osoby uprawnione o dokonany przeglądzie w ich lokalu.**
8. W razie braku właściwej reakcji ze strony właściciela lokalu na wezwanie, o którym mowa w pkt. 7, Zarząd Wspólnoty podejmuje procedury administracyjne tj. powiadomienie PINB i wszczęcie procedury sądowego przymuszenia właściciela do udostępnienia lokalu w celu wykonania kontroli instalacji i/lub usunięcia zagrożenia jest to ostateczne działanie i w efekcie kosztowne dla właściciela uchylającego się przed wykonaniem nałożonego obowiązku.
9. Koszty przeglądów i wszelkich powiadomień w ramach zawartej umowy z wykonawcą przeglądu ponosi Wspólnota Mieszkaniowa, natomiast koszt przeglądu po wyznaczonych terminach musi ponieść właściciel nieudostępnionego lokalu, ponieważ on musi zlecić taki przegląd w swoim lokalu i dostarczyć stosowne dokumenty do Zarządu Wspólnoty lub administratora.