

Regulamin przeprowadzania w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM przeglądów budynków w okresie rękojmi za wady fizyczne

§ 1.

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb postępowania obowiązujące przy dokonywaniu przeglądów budynków – części wspólnych, lokali i pozostałych pomieszczeń, w tym prawa i obowiązki Spółdzielni oraz właścicieli lokali wynikających z rękojmi za wady fizyczne (zwane dalej także: wady).
2. Regulamin nie obejmuje zasad postępowania obowiązujących Spółdzielnię i wykonawców robót, które wynikają z umów zawartych między nimi oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa powołanych w § 12 ust 1 pkt a – f, niniejszego Regulaminu.

§ 2.

Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu, jeżeli taka wada zostanie stwierdzona przed upływem 5 lat od dnia wydania lokalu właścicielowi, a w przypadku wad fizycznych budynku – przed upływem 5 lat od dnia powstania Wspólnoty.

§ 3.

Wydanie właścicielowi lokalu, wykonanego zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu, następuje protokolarnie. W przypadku stwierdzenia wad w lokalu, w toku czynności wydania właścicielowi lokalu, Spółdzielnia w ciągu 14 dni doręcza właścicielowi oświadczenie o uznaniu wad lub odmówi ich uznania wraz z podaniem przyczyn takiej odmowy. Uznane wady usuwane są w ciągu 30 dni od podpisania protokołu potwierdzającego zaistnienie wad. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może wskazać inny termin usunięcia wady.

§ 4.

1. Uprawnienia właściciela lokalu będącego konsumentem w stosunku do Spółdzielni z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu w zakresie usunięcia wad przedawniają się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady, jednak nie wcześniej niż przed upływem terminu określonego w § 2.
2. Dział Techniczny rejestruje zgłoszone usterki oraz gromadzi nadesłaną korespondencję w tej sprawie.

§ 5.

1. W ramach rękojmi Spółdzielnia dokonuje komisyjnych przeglądów budynku, które następują w okresie 1-ego m-ca po upływie 12, 36 i 58 miesięcy od daty protokolarnego odbioru budynku od Wykonawcy.
2. Komisyjne przeglądy budynków związane z okresem rękojmi mają na celu ujawnienie ewentualnych wad w lokalach, innych pomieszczeniach oraz częściach wspólnych budynku i doprowadzenie do ich usunięcia.
3. Właściciele lokali mają obowiązek zgłaszać do Spółdzielni ujawnione wady.

§ 6.

W skład Komisji Rękojmi (zwana dalej także: Komisja) wchodzi: przewodniczący – przedstawiciel Działu Technicznego Spółdzielni oraz członkowie – inspektor nadzoru budowlanego z ramienia Spółdzielni i przedstawiciele wykonawców.

§ 7.

1. Datę komisyjnego przeglądu wyznacza Dział Techniczny Spółdzielni informując o powyższym właścicieli lokali i wykonawców na 14 dni przed wyznaczonym terminem przeglądu.
2. Właściciele mieszkań zawiadamiani są o terminie planowanego przeglądu Komisji Rękojmi poprzez ogłoszenie wywieszone na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków.
3. Właściciel lokalu, domagający się usunięcia wad, ma obowiązek udostępnić lokal w terminie przeglądu dokonywanego przez Komisję Rękojmi.
4. Właściciel lokalu może zwrócić się o wyznaczenie indywidualnego terminu do dokonania przeglądu przez Komisję Rękojmi bądź złożyć do Spółdzielni wykaz wad na piśmie. Zgłoszenie należy dostarczyć na adres siedziby Spółdzielni lub przesłać pocztą elektroniczną na adres: sekretariat@wardom.pl W przypadku pisemnego zgłoszenia wad Komisja ma obowiązek sprawdzić ich zasadność w terminie uzgodnionym z właścicielem, jednak nie dłuższym niż 14 dni od zgłoszenia wykazu wad.

§ 8.

1. Za wady objęte rękojmią uznaje się wszystkie nieprawidłowości powstałe na skutek wykonania robót niezgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami bądź zastosowania materiałów o niewłaściwych i niezgodnych z projektem parametrach. Ponadto za wady uznaje się także ujawnione niezgodności w lokalach, innych pomieszczeniach oraz częściach wspólnych budynku, o których mowa w Art.556[1] kodeksu cywilnego.
2. Spółdzielnia nie odpowiada za wady powstałe na skutek prac wykończeniowych i modernizacyjnych prowadzonych na zlecenie właściciela lokalu, niewłaściwej eksploatacji, braku bieżącej konserwacji lub uszkodzenia elementów lokalu, częściach wspólnych budynku czy budynku.
3. Naturalne zużycia powłok malarskich, rysy konstrukcji i tynków w granicach dopuszczalnych Polską Normą nr PN – B/03264 nie są kwalifikowane jako wady.
4. Rysy na szybach okien, ramach okiennych, drzwiach wejściowych lub inne uszkodzenia lub braki w lokalu są uznawane za wadę, jeżeli ich istnienie zostało zgłoszone przy odbiorze technicznym lokalu.
5. Podstawą do dokonania oględzin są wady zgłoszone Komisji Rękojmi przez inspektora budowlanego lub przez osobę udostępniającą lokal ww. Komisji. Zgłoszenie może dotyczyć wad zarówno w lokalu, jak też części wspólnej budynku.
6. Uznanie wad następuje poprzez zajęcie jednomyślnego stanowiska przez członków Komisji. W przypadku wątpliwości decyzję o kwalifikacji wad podejmuje Przewodniczący Komisji po zasięgnięciu opinii inspektora nadzoru.
7. Uznaje się, że osoba udostępniająca lokal Komisji ma prawo do podpisania protokołu w imieniu właściciela.
8. Nieobecność właściciela w dniu wyznaczonego przeglądu, przy jednoczesnym braku z jego strony pisemnego zgłoszenia występowania wad w lokalu, jest traktowana jako brak zgłoszenia wad.

§ 9.

Właściciel lokalu ma obowiązek udostępnić lokal Komisji do dokonania przeglądu nawet, jeżeli sam nie zgłasza wad. Może to nastąpić, gdy zachodzi uzasadnione podejrzenie, że w lokalu tym dokonano prac, w wyniku których powstały wady w lokalach sąsiednich bądź części wspólnej budynku lub też nastąpiły zakłócenia w działaniu instalacji: wentylacyjnej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, itp.

§ 10.

1. Usunięcie wad winno nastąpić w możliwie krótkim terminie, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od dnia zakończenia prac Komisji i w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku.
2. Termin, o którym mowa w pkt. 1, może zostać w wyjątkowym przypadku wydłużony, m.in. gdy nie można wykonać prac z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych.
3. Termin usuwania wad w lokalu uzgadnia bezpośrednio wykonawca z właścicielem lokalu. W przypadku braku porozumienia w tej sprawie termin obligatoryjnie wyznacza Spółdzielnia.
4. Właściciel ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu usunięcia stwierdzonych wad.

§ 11.

1. Dokumentem potwierdzającym usunięcie wad wewnątrz lokalu jest protokół podpisany czytelnie przez osobę, która udostępniła lokal celem usunięcia wad, a w uzasadnionych przypadkach także inspektora nadzoru budowlanego lub przedstawiciela Działu Technicznego Spółdzielni.
2. W części wspólnej budynku odbioru wykonanych napraw dokonuje przedstawiciel Zarządu Wspólnoty albo Zarządca z udziałem inspektora nadzoru budowlanego.

§ 12.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa, a w szczególności:
 - a) Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1610 z późn.zm.).
 - b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
 - c) Rozporządzenie MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 z późn. zm.)
 - d) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 roku poz. 682 z późn. zmianami).
 - e) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 roku poz. 438)
 - f) Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1843)

§ 13.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr **792/2024** Rady Nadzorczej SBM WARDOM z dnia **27.03.2024 r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Nr 684/2019 Rady Nadzorczej SBM WARDOM z dnia 12.06.2019 r.