

UCHWAŁA NR 16/2020
RADY NADZORCZEJ WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z DNIA 11.05.2020 r.

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu usuwania barier architektonicznych poprzez dostosowanie budynków do wymagań technicznych i użytkowych w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt 14) lit. j) Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

§ 1

Uchwalić „Regulamin usuwania barier architektonicznych poprzez dostosowanie budynków do wymagań technicznych i użytkowych w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, zwany dalej „Regulaminem”.

§ 2


Regulamin stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM

mgr Barbara Klawczyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM

mgr Zofia Paderewska

UZASADNIENIE

Regulamin dotyczy zasad poprawy dostępności budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego i usuwania barier architektonicznych w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, poprzez dostosowanie budynków do wymagań technicznych i użytkowych. Zakres czynności o których mowa w Regulaminie obejmuje w szczególności modernizację budynków oraz terenów znajdujących się bezpośrednio wokół nich poprzez montaż lub dobudowę: wind, podjazdów dla wózków, automatycznych drzwi, wideodomofonów, platform przyschodowych a także innych urządzeń mających na celu poprawę dostępności budynków dla mieszkańców.

REGULAMIN USUWANIA BARIER ARCHITEKTONICZNYCH POPRZEZ DOSTOSOWANIE BUDYNKÓW DO WYMAGAŃ TECHNICZNYCH I UŻYTKOWYCH W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1 [Zakres regulacji]

1. Niniejszy Regulamin dotyczy zasad poprawy dostępności budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego i usuwania barier architektonicznych w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, poprzez dostosowanie budynków do wymagań technicznych i użytkowych.
2. Zakres czynności o których mowa w ust. 1 obejmuje w szczególności modernizację budynków oraz terenów bezpośrednio wokół nich, montaż lub dobudowę: wind, podjazdów dla wózków, automatycznych drzwi, wideodomofonów, platform przyschodowych a także innych urządzeń mających na celu poprawę dostępności budynków dla mieszkańców.
3. Przez zapewnienie dostępności w zasobach Spółdzielni rozumie się w zakresie dostępności architektonicznej m.in.:
 - 1) zapewnienie wolnych od barier przestrzeni komunikacyjnych poziomych i pionowych budynków,
 - 2) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają lub ułatwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
 - 3) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
 - 4) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 424 ze zmianami),
 - 5) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.
4. Niniejszy Regulamin sporządzony został w oparciu o następujące podstawy prawne:
 - 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zmianami),
 - 2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zmianami),
 - 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zmianami),
 - 4) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zmianami),
 - 5) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 ze zmianami),
 - 6) Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 ze zmianami),
 - 7) Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminy wydane na jego podstawie, w szczególności:
 - a) Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowiący załącznik Nr 7 do Zasad ponoszenia i

rozliczania kosztów GZM, przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 19/20 z dnia 11.05.2020 r.

- b) Regulamin gospodarowania funduszem remontowym,
- c) Regulamin udzielania zamówień na wykonanie robót budowlanych oraz na świadczenie usług w WSM.

§ 2 [Definicje]

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Barier architektoniczne** - wszelkie utrudnienia występujące w budynku i jego najbliższej okolicy, które ze względu na rozwiązania techniczne, konstrukcyjne lub warunki użytkowania uniemożliwiają lub utrudniają mieszkańcom swobodę ruchu i uczestnictwo w życiu społecznym,
- 2) **Budowa windy** - oznacza dostawę i montaż urządzeń dźwigowych przeznaczonych dla ludzi, platform pionowych i schodowych wraz z wykonaniem i budową konstrukcji (szybu) w istniejącej strukturze budynków lub dobudowę szybu wraz z niezbędnymi i koniecznymi urządzeniami do ich prawidłowego funkcjonowania wynikającymi z dostosowaniem budynku do obecnie obowiązujących przepisów,
- 3) **Lokal** - rozumie się przez to lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym lokale użytkowe, garaże jednostanowiskowe lub garaże wielostanowiskowe,
- 4) **Lokal mieszkalny** - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
- 5) **Modernizacja** - przebudowa, rozbudowa, remont budynków mieszkalnych i terenów bezpośrednio wokół nich, w tym poprzez montaż urządzeń i instalacji mających na celu poprawę dostępności budynków, w szczególności takich jak: windy, platformy, podjazdy dla wózków, drzwi automatycznych, wideodomofonów a także innych urządzeń mających na celu poprawę dostępności budynków dla mieszkańców,
- 6) **Opłaty eksploatacyjne** – opłaty, o których mowa w art. 4 u.s.m.,
- 7) **Prawie do lokalu**- rozumie się przez to: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, a także ekspektatywę tych praw, w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 8) **Regulamin** – niniejszy regulamin usuwania barier architektonicznych poprzez dostosowanie budynków do wymagań technicznych i użytkowych,
- 9) **Spółdzielnia**– Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie,
- 10) **Uchwała właścicieli lokali** – uchwała w rozumieniu art. 22 ustawy o własności lokali,
- 11) **Ustawa lub u.s.m.** - ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 12) **Właściciel lokalu** - osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnia w przypadku lokali, co do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a także ekspektatywę tych praw,
- 13) **Zarząd** – Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 14) **Źródłach finansowania** - źródła finansowania Modernizacji, o których mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu.

DZIAŁ II. PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE MODERNIZACJI

§ 3 [Postępowanie przygotowawcze do Modernizacji]

1. Osoby posiadające Prawa do lokali mogą wystąpić do Spółdzielni z wnioskiem o dokonanie oceny technicznej możliwości Budowy windy lub innej Modernizacji w zamieszkałym przez nich budynku.

2. Wniosek, o którym mowa w ustępie 1, powinien zostać podpisany przez ponad 50% posiadaczy Prawa do lokalu w danym budynku z tym zastrzeżeniem, że wniosek o Budowę windy w danej klatce schodowej powinien być podpisany przez ponad 50% posiadaczy Prawa do lokalu w danej klatce schodowej.
3. Po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia dokonuje oceny technicznych możliwości Budowy windy w klatce schodowej lub innej Modernizacji, której dotyczy wniosek.
4. Spółdzielnia może również z własnej inicjatywy, bez wcześniejszego wniosku o którym mowa w ust. 1, po uprzednim dokonaniu oceny technicznych możliwości realizacji Modernizacji, podjąć czynności mające na celu jej realizację.
5. O wynikach oceny, w tym szacunkowych kosztach realizacji Modernizacji, Spółdzielnia informuje wnioskodawców i inne osoby zainteresowane. Spółdzielnia zorganizuje spotkanie informacyjne z mieszkańcami danego budynku w sprawie Modernizacji lub poinformuje mieszkańców nieruchomości o planowanej Modernizacji dostępnymi środkami informacji.
6. Decyzję o rozpoczęciu Modernizacji, z zastrzeżeniem ustępu 7, podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
7. W przypadku, gdy planowana Modernizacja stanowić będzie czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością, a obowiązujące przepisy wymagać będą podjęcia uchwały właścicieli lokali, decyzja o przystąpieniu do realizacji Modernizacji podejmowana jest w formie Uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej Zarządowi Spółdzielni pełnomocnictwa do zawierania stosownych umów, stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

§ 4 [Finansowanie Modernizacji]

1. Modernizacje mogą być finansowane, w zależności od ich wielkości i charakteru, w szczególności z następujących źródeł:
 - 1) Funduszu Remontowego,
 - 2) kredytów i pożyczek wewnętrznych,
 - 3) kredytów i pożyczek zewnętrznych,
 - 4) dotacji i dofinansowań,
 - 5) funduszy europejskich,
 - 6) innych źródeł.
2. Modernizacja może być finansowana z jednego lub większej ilości źródeł finansowania, o których mowa w ust. 1, przy czym rozliczenie Modernizacji następuje z funduszu remontowego nieruchomości.
3. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji Modernizacji, w szczególności takiej jak Budowa windy, właściwy organ Spółdzielni może podjąć uchwałę w sprawie ustalenia nowej wysokości opłat za używanie Lokali, uwzględniającej zwiększony odpis na fundusz remontowy na realizację Modernizacji. Podwyższona opłata na fundusz remontowy będzie obowiązywać do czasu spłaty Modernizacji.
4. Środki o których mowa w ust. 1 mogą być gromadzone na wyodrębnionych rachunkach bankowych.
5. Modernizacje mogą być finansowane z kredytów i pożyczek wewnętrznych Spółdzielni, udzielanych na zasadach określonych w odrębnych uchwałach i regulaminach.
6. Przy realizacji Modernizacji Spółdzielnia może skorzystać z finansowania zewnętrznego, w szczególności z kredytów i pożyczek bankowych, dotacji, dofinansowań, środków z funduszy europejskich i innych źródeł.
7. Przed podjęciem decyzji o realizacji Modernizacji, Zarząd Spółdzielni przedstawia wstępną propozycję co do Źródeł finansowania wraz z harmonogramem rzeczowo - finansowym, przygotowanym w oparciu o wycenę Modernizacji. Przed podjęciem decyzji należy uwzględnić w szczególności wysokość kosztów danej Modernizacji, możliwości finansowe osób posiadających Prawa do lokalu obowiązanych do finansowania Modernizacji oraz możliwości pozyskania zewnętrznych Źródeł finansowania.

8. Ewentualne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z oceną technicznych możliwości Modernizacji oraz przygotowaniem wyceny stanowią dodatkowy koszt Modernizacji, uwzględniany w rozliczeniu końcowym.

DZIAŁ III. BUDOWA WIND

§ 5 [Czynności przygotowawcze przy Budowie wind]

1. Spółdzielnia dokonuje oceny technicznej i finansowej Modernizacji po otrzymaniu wniosku o którym mowa w § 3 ust. 1 Regulaminu o Budowę windy lub z własnej inicjatywy.
2. Harmonogram uiszczania opłat na Budowę windy ustala się z w sposób umożliwiający Spółdzielni terminowe regulowanie zobowiązań związanych z Budową windy, w tym terminową spłatę finansowania zewnętrznego oraz terminową zapłatę na rzecz podmiotów realizujących Modernizację.
3. Szczegółowa wysokość, terminy i sposób finansowania Budowy windy ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w formie uchwał.
4. Wysokość, terminy i sposób finansowania Budowy windy może ulec zmianie, w szczególności na skutek otrzymania zewnętrznego finansowania, w tym umorzenia części kredytu lub pożyczki.

§ 6 [Realizacja Budowy wind]

1. Modernizacja polegająca na Budowie wind jest prowadzona przez Spółdzielnię zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą planem, w ramach zgromadzonych środków na realizację Modernizacji.
2. Budowa wind realizowana jest w zasobach Spółdzielni zgodnie z wewnętrznym harmonogramem. Przy ustaleniu kolejności realizacji Modernizacji uwzględnia się w szczególności:
 - 1) poparcie dla Budowy windy w danej klatce schodowej wśród osób posiadających Prawo do lokalu,
 - 2) wysokość zgromadzonych środków na Budowę windy, wnoszonych zgodnie z § 4 Regulaminu,
 - 3) wysokość zadłużenia Lokali położonych w danej klatce schodowej.
3. W przypadku podjęcia decyzji o Budowie windy w danej klatce schodowej, Spółdzielnia organizuje przetarg na wybór projektanta i wykonawcy Modernizacji, zgodnie z postanowieniami Regulaminu udzielania zamówień na wykonanie robót budowlanych oraz na świadczenie usług. Spółdzielnia może zrezygnować z ogłaszania odrębnego przetargu, jeśli projektant lub wykonawca zostali wybrani wcześniej przy realizacji innej Modernizacji, zaś zakres przedmiotu zamówienia może zostać odpowiednio dostosowany do Budowy windy w danej klatce schodowej lub też wcześniejsze postępowania przetargowe obejmowały realizację przedmiotu zamówienia w innych lokalizacjach.
4. Po wyborze wykonawcy, Spółdzielnia podpisuje z wykonawcą umowę na realizację Budowy windy.
5. Ostateczny koszt Budowy windy, w tym nadpłaty lub niedopłaty, będą rozliczane po zakończeniu Modernizacji, tj. po dacie uzyskania przez Spółdzielnię uprawomocnionego pozwolenia na użytkowanie windy. Spółdzielnia dokona ostatecznego rozliczenia kosztów Modernizacji, na podstawie dokumentacji powykonawczej, w terminie do 3 miesięcy od wskazanej wyżej daty jej zakończenia.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7 [Odpowiednie stosowanie przepisów]

1. Postanowienia Działu III Regulaminu stosuje się odpowiednio również do innych Modernizacji niż Budowa wind.


2. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy powołane w § 1 ust. 4 Regulaminu.

§ 8 [Obowiązki Regulaminu]

1. Regulamin został uchwalony uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 11.05.2020 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
2. Regulamin powinien być udostępniany w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczony na jej stronie internetowej.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM

mgr Barbara Krawczyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM

mgr Zofia Paderewska