

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W PLESZEWIE

I. Podstawy prawne:

§ 1

Podstawę prawną tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni stanowią:

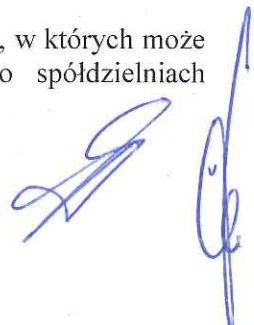
1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2017 poz.1560 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013 poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2015 poz. 1892 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. 2017 poz.1332 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz.U. 2016 poz. 1047 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014 poz. 150j.t.)
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społeczno-wychowawczej sfinansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego, funduszu zasobów mieszkaniowych lub funduszu wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 2) lokal- samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż,
- 3) remont- zgodnie z zapisem art.3 prawa budowlanego to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji,
- 4) bieżąca konserwacja- według art. 3 pkt 8 prawa budowlanego, to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego w dobrym stanie, w celu jego zabezpieczenia przed szybkim zużyciem się, czy też zniszczeniem i dla utrzymania go w celu użytkowania w stanie zgodnym z przeznaczeniem tegoż obiektu. Zakwalifikowanie określonych robót do prac konserwacyjnych jest kwestią oceną, wynikającą z konkretnych warunków, a przede wszystkim odniesienia zakresu prowadzonych robót do konkretnego obiektu, jego wielkości, przeznaczenia.
- 5) nieruchomość - budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w których może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,

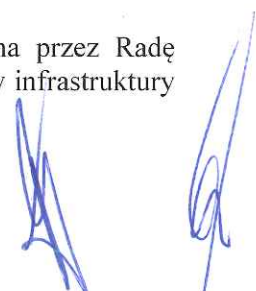


- 6) mienie wspólne – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (chodniki, drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzenia małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym,
- 7) mienie Spółdzielni – zdefiniowane w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oznacza, że spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącymi członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
 - nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej (np. kotłownie), zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - nieruchomości niezabudowane.
- 8) ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego- prowadzenie ewidencji wg źródeł tworzenia funduszu i kierunku rozchodu w podziale na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4 ust.4¹ UoSM.

III. Zasady finansowania remontów

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego i najemców.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobów.
4. Spółdzielnia dokonuje odpisu na fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni oraz mienie nabyte przez członków spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Środki finansowe na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości ewidencjonowane są zgodnie z art.4 ust. 4¹ pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
6. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w celu wykonania wszelkich działań technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu.
7. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości jest określana przez Radę Nadzorczą na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej.



§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy z:
 - 1/ odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez osoby wymienione w §3 ust.2, wynikających z potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni,
 - 2/ kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
 - 3/ kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego dla danej nieruchomości,
 - 4/ premii termomodernizacyjnej oraz umorzeń pożyczek na termomodernizację,
 - 5/ nadwyżki bilansowej, w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie,
 - 6/ innych wpływów np. dotacji.
2. Dla realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za zgodą Walnego Zgromadzenia.

§ 5

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:

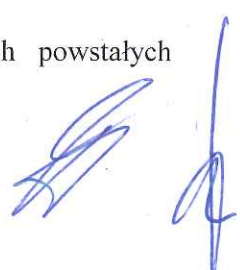
1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni, który nie jest integralną częścią poszczególnych, oznaczonych nieruchomości lokalowych, w stosunku do których istnieją roszczenia ustanowienia odrębnych własności lokalowych.
2. Fundusz remontowy poszczególnych, oznaczonych nieruchomości w stosunku do których Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, jak i w odniesieniu do nieruchomości dla których brak takiej uchwały. Nieruchomością jest budynek wraz z wydzielonym funkcjonalnie terenem.

§ 6

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy- naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - 1/ wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,
 - 2/ stan środków funduszu remontowego.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w odrębnych nieruchomościach, uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 7

Środki z funduszu remontowego przeznaczone są na :

- 1/ finansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,
 - 2/ spłatę kredytów i pożyczek oraz odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - 3/ pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkalnych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
- 

§ 8

Z funduszu remontowego nie finansuje się:

- 1/ napraw i remontów obciążających użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji,
- 2/ remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

IV. Fundusz remontowy mienia spółdzielni.


§ 9

1. Fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które to obiekty stanowią mienie spółdzielni, jest finansowany:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art.6.3 UoSM
 - uznaniem (w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały) nadwyżką bilansową,
 - innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni są ustalane przez Radę Nadzorczą w formie uchwały – na wniosek Zarządu. Wysokość stawki uzależniona jest od uchwalonego zakresu prac określonego w planie remontów na dany rok.
3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków na remonty budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia spółdzielni.
4. Z funduszu remontowego mienia spółdzielni przejściowo mogą być finansowane remonty poszczególnych nieruchomości w których stan funduszu remontów jest ujemny. Decyzję w tym przedziale podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. Zwrot zaangażowanych środków funduszu remontowego mienia w finansowaniu remontu nieruchomości następować może poprzez zwiększenie w przeciągu kolejnych 5 lat odpisu na fundusz remontowy mienia w tej nieruchomości.

V. Fundusz remontowy nieruchomości.

§ 10

1. Fundusze remontowe poszczególnych, oznaczonych nieruchomości będą uznawane:
 - odpisami dokonywanymi w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art.6 UoSM,
 - nadwyżką bilansową, w przypadku podjęcia przez walne zgromadzenie stosownej uchwały,
 - częściowymi wpłatami użytkowników lokali np. na pokrycie kosztów wymiany stolarki,
 - innymi tytułami dopuszczonymi przez statut wg decyzji Rady Nadzorczej.
2. Koszt planowanych remontów poszczególnych nieruchomości może stanowić podstawę do ustalenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

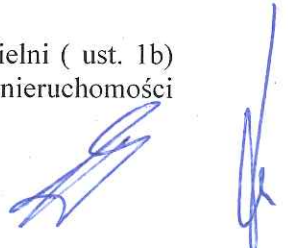


3. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Ustalone stawki odpisu na fundusz remontowy muszą uwzględniać również stan rezerwy na funduszu danej nieruchomości. Ujemny stan funduszu remontowego musi być pokryty w okresie 5-ciu – 7-miu lat poprzez zwiększenie coroczne wysokości odpisów na remonty.
4. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków remontowych dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości. Z funduszu remontowego mogą być pokrywane odsetki od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych w zależności od określenia w ZPR sposobu rozliczania tych odsetek.
5. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z art.4 ust.4¹ pkt.2 UoSM, na ten cel w danej nieruchomości dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie wolnych środków funduszu mienia lub z innych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu, możliwe również poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.

§ 11

1. W ramach funduszu remontowego spółdzielnia może wydzielić fundusze na zadania celowe do których zalicza się w szczególności:
 - wymiana stolarki okiennej,
 - ocieplenie stropodachów,
 - wymianę dźwigów osobowych,
 - wymianę instalacji wewnętrznych w nieruchomości,
 - ocieplenie budynków.
2. Wydzielony fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach może być tworzony na zadanie realizowane w okresie jednego roku lub na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
3. W ramach funduszu remontowego dokonywane są zwroty dla mieszkańców za wydatki poniesione na wymianę stolarki okiennej w zasobach Spółdzielni. Zwroty dokonywane są zgodnie z odrębnie uchwalonym „Regulaminem dofinansowania wymiany stolarki okiennej”.

§ 12

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art.4 ust.4¹ pkt.2 UoSM w podziale na :
 - a) Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - b) Fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
 2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4¹ pkt 2 UoSM dla nieruchomości określonych w ust. 1 a odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów i wpływów pochodzących z innych źródeł określonych w regulaminie.
 3. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4¹ pkt 2 UoSM dla mienia spółdzielni (ust. 1b) obejmuje naliczone odpisy funduszu remontowego od wszystkich nieruchomości
- 

stanowiących to mienie oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.

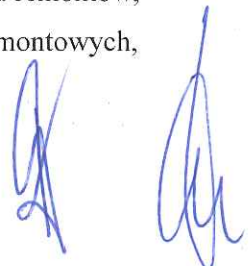
4. Ewidencja wydatków określona jest w art.4 ust.4¹ pkt 2 UoSM dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 13

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określa Zarząd spółdzielni.
2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych określonych w § 7 niniejszego regulaminu wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust 4¹ pkt. 2 UoSM, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a/ eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b/ zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c/ spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d/ zachowanie należytego stanu technicznego budynków,
 - e/ zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 14

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej, nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 13 ust.3 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,



- stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkownika lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje kierownik działu GZM spółdzielni.

§ 15

Wykaz prac o charakterze nie stanowiących remontów finansowanych funduszem remontowym w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają bieżące koszty działalności eksploatacyjnej spółdzielni.

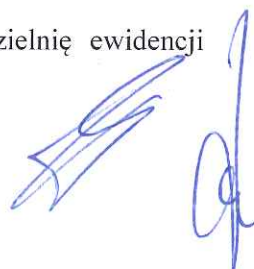
VI. Zmiany wynikające z nowelizacji UoSM z dnia 20.07.2017r. – rozliczenie ze wspólnotą mieszkaniową

§ 16

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust.1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 17

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1/podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ UoSM uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także:
 - 2/wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpłaty i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust.1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.



4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust.1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust.1.

§ 18

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.07.2018r. (Uchwała Rady Nadzorczej nr 101/2018 z dnia 18.06.2018r.).
2. Traci moc dotychczasowy Rozdział VII Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami, właścicielami i najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych- Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie - dotyczący tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Andrzej Matuszowicz

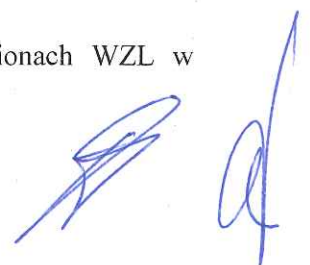
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Zbigniew Matuszczak

Załącznik nr 1

do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego spółdzielni wydatków poniesionych na :

1. okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
2. okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
3. okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek przez mieszkańców,
4. bieżącą konserwację, regulację i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwiach zewnętrznych, bramach garażowych, wejść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków i zamknięć drzwiowych oraz drabinek wjazdowych,
5. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymiana sprzętu p.poż., oznakowań budynków, dróg wewnątrzsiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
6. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek uciskowych,
 - prze czyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
 - naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelki w głównych pionach lub poziomach,
 - uzupełnieniu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. na głównych pionach i poziomach w lokalach,
 - sprawdzeniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wod-kan w głównych pionach i poziomach,
7. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
 - wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzenie działania oświetlenia,
 - naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
 - naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
 - usuwaniu awarii występujących na instalacji elektrycznej, w tym w pionach WZL w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,



- kontroli działania i ewentualnej naprawie lub wymianie automatów oświetlenia na klatkach schodowych,
 - kontroli działania i ewentualnej naprawie automatów i instalacji sterującej otwieranie bram wjazdowych,
 - kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
 - inne naprawy o charakterze awaryjnym.
8. drobne naprawy ogólnobudowlane polegające w szczególności na:
- naprawie elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków malarskich, odnawianiu powłok malarskich drobnych elementów budynków i budowli, zwłaszcza w zakresie ochrony przed korozją,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - uzupełnianiu drobnych ubytków płytek chodnikowych, krawężników i innych elementów dróg, placów, zatok parkingowych i parkingów,
 - wykonaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
 - uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. inne drobne prace zlecone przez dział eksploatacji spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym funduszu remontowego.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Andrzej Jakusztowicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Zbigniew Wiatuszczak