

UCHWAŁA Nr 14 / 2019

Rady Nadzorczej Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej
z dnia 15 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian w „Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty”.

Na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm.), § 103 ust. 1 pkt 5 oraz § 122 ust. 1 pkt 18 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany w „Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty”, stanowiącym załącznik do Uchwały Nr 34/2015 Rady Nadzorczej Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej z dnia 26 października 2015 r. zawarte w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się tekst jednolity „Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty”, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązywania od 01.01.2019 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



Rada Nadzorcza
Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 14/2019
Rady Nadzorczej „BSM”
"ZGODA" z dnia 15.04.2019r.

**BIALSKA SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ZGODA"
W BIALEJ PODLASKIEJ**

R E G U Ł A M I N

tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty

Biała Podlaska, kwiecień 2019r.

§1
POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1. Na podstawie art.4 ust. 41) pkt. 2 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 91 i § 92 ust. 4 oraz § 103 ust. 1 pkt. 5 Statutu Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty wspólny dla wydzielonych ewidencyjnie zespołów nieruchomości (osiedli).**
- 2. W ramach funduszu na remonty osiedli Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości, oznaczonych w uchwałach Zarządu Spółdzielni podjętych zgodnie z dyspozycją art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwany dalej "funduszem na remonty nieruchomości".**
- 3. Fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy dokonuje się od wszystkich lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych położonych w nieruchomości, należących do Spółdzielni, członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.**
- 4. Podstawę ustalenia podstawowego odpisu funduszu na remonty danej nieruchomości stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokali położonych w tej nieruchomości lub powierzchni użytkowej wydzielonych nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami małej architektury i stawki odpisu ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w zł/m² p.u. w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.**
- 5. W celu zapewnienia środków na wymianę i legalizację wodomierzy tworzy się oddzielny odpis funduszu na ten cel w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podstawą ustalenia wysokości odpisu jest ilość wodomierzy w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych. Z w/w funduszu finansuje się opłaty stałe dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz w miarę wolnych środków wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych.**
- 6. Z tworzonego funduszu na remonty poszczególnych nieruchomości finansowane są koszty remontów i modernizacji budynków oraz koszty naprawy i remontów wszystkich dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, placów zabaw, śmietników i pozostałej infrastruktury technicznej znajdujących się na osiedlu zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, obejmujące koszty nadzoru i obsługi technicznej zasobów.**
- 7. Fundusz na remonty pochodzący z opłat za lokale użytkowe wynajmowane można wykorzystywać na finansowanie kosztów remontów**

i modernizacji budynków oraz innych kosztów, o których mowa w § 1 ust. 6 na osiedlu, na którym znajdują się te lokale.

§2

EWIDENCJA I ROZLICZENIE FUNDUSZU NA REMONTY

- 1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu na remonty określoną w art. 4 ust. 4¹⁾ pkt. 2 ustawy w sposób ciągły odrębnie na poszczególne nieruchomości w ramach wydzielonych ewidencyjnie zespołów nieruchomości (osiedli), a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.**
- 2. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹⁾ pkt. 2 ustawy, o której mowa w § 1 ust. 1 dotyczy faktycznie poniesionych kosztów usług i robót remontowych na tych nieruchomościach w ramach wydzielonych ewidencyjnie zespołów nieruchomości (osiedli). Ewidencja wpływów funduszu obejmuje źródła jego tworzenia określone w § 3 regulaminu.**
- 3. Rozliczenie sald wpływów i poniesionych kosztów w ewidencji, o której mowa w ust. 1 i 2 dokonuje się na poszczególne nieruchomości w skali wydzielonych ewidencyjnie zespołów nieruchomości (osiedli).**
- 4. W zakresie technologicznego utrzymania zasobów nieruchomości w ramach wydzielonych ewidencyjnie zespołów nieruchomości (osiedli) stosuje się solidaryzm rozliczeń tj. wykorzystanie środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na remont innej.**
- 5. Zaangażowanie w trybie opisanym w § 2 ust. 4 środki funduszu z innych nieruchomości powinny być refundowane z przyszłych przychodów funduszu na remonty danej nieruchomości.**
- 6. Rozliczenie funduszu na remonty z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, w której powstała wspólnota mieszkaniowa następuje w wysokości odpowiadającej udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej obliczonego na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu według stanu na dzień ustania członkostwa.**
- 7. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na następny rok obrotowy i prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania krótkoterminowe.**

8. Kwoty przekroczenia funduszu na remonty pozostają do rozliczenia w roku następnym (latach następnych) i są prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako rozliczenia międzyokresowe.
9. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku Spółdzielni.

§3

ŹRÓDŁA TWORZENIA FUNDUSZU NA REMONTY

- I. Fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości w skali wyodrębnionych ewidencyjnie osiedli, o którym mowa w § 1 ust. 2 tworzy się:
 - 1\ z odpisów stanowiących składnik opłaty miesięcznej za lokal w wysokości określonej przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 2\ z odpisów dodatkowych, ponad odpis podstawowy, o którym mowa w § 1 ust. 4 w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontów danej nieruchomości, m.in. z dodatniej różnicy pomiędzy przychodami a kosztami działalności podstawowej, przychodami i kosztami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi za zgodą Rady Nadzorczej,
 - 3\ z odpisów na wymianę i legalizację wodomierzy w lokalach i wodomierzy na przyłączach niezbędnych do określenia ilości zużytej wody w budynkach,
 - 4\ z kwot uzyskanych z potrącenia części wynagrodzenia należnego wykonawcom z tytułu wykonania robót lub usług z wadami i usterkami stwierdzonymi przy ich odbiorze, pomniejszonych o koszt ich usunięcia,
 - 5\ z otrzymanych od ubezpieczyciela odszkodowań za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu,
 - 6\ z dotacji przedmiotowych oraz darowizn otrzymywanych od innych podmiotów na poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 7\ z dochodów (pożytków) z działalności gospodarczej (podziału zysku netto) zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 8\ z wpłat uzupełniających wkłady mieszkaniowe i budowlane dokonywanych przez osoby posiadające prawa do lokali, związanych z modernizacją zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej,

- 9\ z innych źródeł określonych odrębnymi przepisami (np. z kredytów bankowych, itp),
2. 1\ Spółdzielnia może tworzyć fundusz na inne potrzeby remontowe (celowe) niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 2\ Fundusz na remonty celowy, o którym mowa w pkt. 1 może być tworzony z:
 - a\ odpisów w ciężar kosztów nieruchomości, której dotyczą wydatki z funduszu celowego,
 - b\ wpłat użytkowników lokali,
 - c\ dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych, np. z funduszy Unii Europejskiej,
 - d\ z dochodów pochodzących z podziału zysku netto przez Walne Zgromadzenie Członków.
 3. Fundusz na remonty danej nieruchomości, w razie wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony kredytem bankowym. Zaciągnięcie kredytu może nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Decyzję o zaciągnięciu kredytu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
 4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty mienia ogólnego Spółdzielni. Mienie ogólne Spółdzielni obejmuje nieruchomości służące prowadzeniu działalności administracyjno-gospodarczej, społecznej i kulturalnej oraz innej, zabudowane budynkami, obiektami małej architektury i innymi urządzeniami infrastruktury technicznej wraz z przynależnym gruntem związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
 5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty z odpisów od powierzchni budynków i lokali użytkowych zarówno wolnostojących jak i wbudowanych w budynkach mieszkalnych.
 6. Tworzenie funduszu, o którym mowa w ust. 1-5 odbywa się na poszczególne nieruchomości w ramach ewidencyjnie wydzielonych osiedli.

§ 4

GOSPODARKA FUNDUSZEM NA REMONTY

1. Fundusz na remonty przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów i modernizacji do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu

utrzymania zasobów lokalowych w należytych stanie technicznym i estetycznym zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa oraz prac polegających na ich przebudowie, montażu lub rozbiórce.

2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art. 3 pkt 8 – ustawy Prawo budowlane).
3. Pod pojęciem remontu modernizacyjnego rozumie się trwale ulepszenie (unowocześnienie) budynku lub lokalu wraz z infrastrukturą techniczną poprzez wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych, funkcjonalnych lub użytkowych, podwyższająca wartość użytkową budynku i infrastruktury towarzyszącej.
4. Gospodarkę funduszem na remonty prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczne plany remontów (rzeczowe i finansowe) uchwalone przez Radę Nadzorczą. Projekt planu remontów na dany rok dla poszczególnych nieruchomości w osiedlu przygotowuje kierownik osiedla w oparciu o przeprowadzone przeglądy zasobów oraz potrzeby i wnioski z Walnego Zgromadzenia Członków wspólnie z Działem Technicznym Spółdzielni przy współdziałaniu Rady Osiedla.
5. Spółdzielnia może opracowywać i przyjmować wieloletnie plany remontów m.in. w celu zapewnienia rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
6. Realizowane roboty remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi technicznemu przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
7. Wysokość stawek odpisów funduszu na remonty – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży w skali osiedli i nieruchomości – powinna uwzględniać:
 - 1\ wielkość faktycznych potrzeb w zakresie napraw i remontów zasobów mieszkaniowych (budynków mieszkalnych i garaży) w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - 2\ przewidywane wydatki na remonty innych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - 3\ wielkość zgromadzonych środków funduszu na remonty według stanu na dzień 1 stycznia danego roku.
8. 1\ Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 7 są określane w planie gospodarczo-finansowym na dany rok. Zmiana stawki odpisu w ciągu

roku może być ustalana przez Zarząd po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.

2\ Stawki odpisów funduszu na remonty od lokali mieszkalnych mogą być przez Zarząd Spółdzielni:

a\ ustalane jednolicie dla zasobów mieszkaniowych objętych wspólnym rozliczeniem nakładów na remonty,

b\ zróżnicowane – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych osiedli lub nieruchomości,

c\ ustalane dodatkowo – w sytuacjach uzasadnionych potrzebami remontowymi, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. 2 regulaminu.

9. Stawki odpisów funduszu na remonty naliczanych w ramach opłat za używanie garaży ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w zależności od ich usytuowania na nieruchomości, konstrukcji (metalowe, murowane), potrzeb remontowych i poniesionych dotychczasowych nakładów na ich remonty.

10. Stawki odpisów funduszu na remonty od powierzchni lokali użytkowych sfinansowanych wkładami własnymi członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni ustala się w wysokości stawek odpisów funduszu na remonty obowiązujących w lokalach mieszkalnych danego osiedla.

11. Stawki odpisów funduszu na remonty od powierzchni lokali oraz powierzchni użytkowej wydzielonych nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami malej architektury stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, o których mowa w § 2 ust. 4 ustala Zarząd Spółdzielni.

12. Stawki odpisów funduszu na remonty od powierzchni budynków i lokali wynajmowanych, o których mowa w § 2 ust. 5 ustala Zarząd Spółdzielni.

13. Stawki odpisu funduszu naliczanego od lokali użytkowych wynajmowanych ustalane są indywidualnie na każdy lokal w zależności od potrzeb remontowych nieruchomości, na których usytuowany jest lokal oraz wysokości opłat (czynszu najmu) za jego użytkowanie.

14. Stawki odpisów funduszu nie uwzględniają potrzeb remontowych Związanych z naprawami wewnątrz lokali wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnie, o których mowa w § 5 ust. 1 - 4.

ZAKRES FINANSOWANIA ROBÓT Z FUNDUSZU NA REMONTY

- 1. Fundusz na remonty nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów określonych w § 1 ust. 6. Z funduszu na remonty nieruchomości w osiedlu w szczególności finansuje się:**
 - 1\ kosztów remontów, modernizacji i termomodernizacji zasobów mieszkaniowych, w tym remonty urządzeń i instalacji wewnętrznych, a w szczególności:**
 - a\ remont elementów konstrukcyjnych budynku oraz elewacji,**
 - b\ naprawa i wymiana pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,**
 - c\ wymiana drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi,**
 - d\ malowanie pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, klatek schodowych, a także malowanie i wymiana stolarki okiennej w wymienionych pomieszczeniach,**
 - e\ naprawa i wymiana przyłączy, poziomów i pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem na pionie (bez armatury oraz podłączenia kanalizacyjnego do urządzeń sanitarnych),**
 - f\ naprawa i wymiana przyłączy, poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu instalacji lokalowej od strony pionu (bez zaworu),**
 - g\ naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,**
 - h\ naprawa instalacji gazowej do gazomierza (bez zaworu odcinającego). W przypadku braku gazomierza do zaworu odcinającego przed odbiornikiem (bez zaworu i odbiorników),**
 - i\ remont instalacji elektrycznej części wspólnych oraz wewnętrznych linii zasilających do zabezpieczenia w tablicy mieszkaniowej (bez zabezpieczeń),**
 - j\ remont kanałów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych,**
 - k\ naprawa i wymiana instalacji odgromowej,**

- 3\ koszty remontów i rozbudowy i modernizacji infrastruktury osiedlowej związanej z zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności: naprawy i wymiany nawierzchni dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, osłon śmietnikowych, piaskownic, placów zabaw i innych urządzeń, które służą do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu, bez względu na to do której nieruchomości zostały przypisane (rozliczone proporcjonalnie do wyliczonego udziału nieruchomości w powierzchni całego osiedla).
 - 4\ koszty rekultywacji terenów zielonych,
 - 5\ roszczenia regresowe firm ubezpieczeniowych z tytułu wypłaconych odszkodowań członkom Spółdzielni oraz na wypłatę innych odszkodowań,
 - 6\ spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów mieszkaniowych,
 - 7\ realizację niewykonanych robót inwestycyjnych ze środków zarezerwowanych na ten cel,
 - 8\ inne koszty w tym np. pokrywanie części kosztów związanych z utrzymaniem lokali zamiennych w okresie wykonywania remontu lokali dotychczas zajmowanych przez członków, zastępcze usuwanie wad i usterek, skutków szkód losowych itp.
2. Nakłady wymienione w ust. 1 odnoszone są na poszczególne nieruchomości w ramach wydzielonych ewidencyjnie osiedli.

§6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających członków Spółdzielni (użytkowników lokali), stosownie do podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnię i członków (użytkowników lokali) w zakresie konserwacji, napraw i remontów oraz rozliczeń finansowych w związku ze zwalnianiem lokali określonym w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Remonty przeprowadzane wewnątrz lokali przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności dla potrzeb, której są przeznaczone.
3. Obowiązki, zakres i finansowanie remontów przeprowadzanych wewnątrz lokali wynajmowanych określają umowy najmu lokali.

4. Jeżeli w nieruchomości obejmującej lokale mieszkalne znajdują się lokale użytkowe, zakres napraw i remontów obejmuje również użytkowników tych lokali.
5. Wykaz prac nie zaliczanych do wydatków (obciążeń) funduszu na remonty Spółdzielni w tym bieżącej konserwacji, stanowi załącznik do regulaminu.
6. Przez pojęcie „bieżącej konserwacji”, o której mowa w art. 3 pkt. 8 prawa budowlanego należy rozumieć 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.

Niniejszy regulamin uchwalony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 kwietnia 2019 r. Uchwałą Nr 14 / 2019 i obowiązuje od 1 stycznia 2019 r.

Rada Nadzorcza
Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ZGODA"
w Białej Podlaskiej



Załącznik do regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty

Nie zalicza się do wydatków obciążeń funduszu na remonty Spółdzielni, kosztów 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. okresowa 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 włazowych;
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, domofonowej, deszczowej i gazowej polegającej w szczególności na:
 - zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych,
 - przeczyszczaniu i udrażnianiu 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 uszczeltek w głównych pionach i poziomach,
 - uzupełnianiu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. na głównych pionach i poziomach oraz w lokalach,
 - sprawdzaniu i naprawie drożności oraz szczelności studzienek, wpustów deszczowych i rur spustowych,
 - wymianie i uzupełnianiu 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 sprawdzanie 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 WLZ 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 otwieraniem 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, kostki brukowej, krawężników i innych elementów dróg, zatok parkingowych i parkingów,
- wykonywaniu drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury,
- konserwacji i naprawy ławek, płotków ogrodzeniowych oraz koszy i pojemników na śmieci,
- naprawa gablot i tablic informacyjnych,
- uzupełnianiu ubytków okładzin posadzkowych i posadzek w pomieszczeniach ogólnego użytku.

9. udroźnianie przewodów wentylacyjnych kanałów spalinowych i dymowych;

10. innych drobnych prac zleconych przez dział techniczny Spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości, a nie objęte planem rzeczowym remontów finansowanych z funduszu remontowego.