

## Regulamin określający zasady utrzymania sprawności technicznej budynków

Zarząd Spółdzielni celem zapewnienia utrzymania we właściwym stanie technicznym obiektów budowlanych zarządzanych przez SML-W w Jaworze, winien przestrzegać obowiązujących warunków technicznych użytkowania budynków a w szczególności winien zapewnić:

1. przeprowadzanie kontroli okresowych wymaganych przepisami Prawa Budowlanego,
2. na podstawie dokonanych kontroli opracowanie rocznych planów remontowych dla poszczególnych obiektów z uwzględnieniem stopnia pilności oraz szacunkowych kosztów remontów,
3. realizację i nadzór nad pracami określonymi w przyjętym przez Radę Nadzorczą planem remontów na dany rok,
4. usuwanie powstałych awarii i uszkodzeń, których realizacja nie ma charakteru robót zaplanowanych,
5. utrzymanie całodobowego dyżuru pogotowia technicznego, którego zadaniem jest niezwłoczne usuwanie przyczyn awarii oraz minimalizowanie jej skutków.

## §2

1. Przed przystąpieniem do kontroli okresowej budynków, o której mowa w §1 ust.1 należy zawiadomić mieszkańców o terminie jej przeprowadzenia celem możliwości uczestniczenia i zgłaszania do administracji zauważonych uszkodzeń oraz proponowanych remontów,
2. Osoby przeprowadzające kontrolę okresową budynku, powinny przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

## §3

W czasie przeprowadzania kontroli, należy:

- ocenić stan techniczny elementów obiektu, instalacji, urządzeń technicznych oraz elementów zagospodarowania terenu,
- ustalić potrzeby remontowe na podstawie stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu oraz orientacyjny koszt naprawy,
- ustalić stopień pilności - termin wykonania robót.

## §4

1. Dział Administracji (TA) odpowiada za koordynację i nadzór przeprowadzanych przeglądów i remontów oraz za prowadzenie obowiązkowej dokumentacji techniczno-użytkowej obiektów.
2. Dział Eksploatacji Sieci (TS) odpowiada za stan techniczny oraz przeprowadzanie kontroli w zakresie:
  - instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  - instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
  - instalacji gazowej,
  - instalacji elektrycznej i odgromowej,
  - sieci,
  - rozdzielni i węzłów c.o. oraz kotłowni

3. Dział TS zobowiązany jest do przedłożenia Działowi TA sprawozdania z wykonania przeglądów i remontów budynków w części dotyczącej instalacji w celu odnotowania w książkach obiektów budowlanych.
4. Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych stanowią element obowiązkowej dokumentacji techniczno-użytkowej obiektów i powinny być przechowywane wraz z książką obiektu przez Dział Administracji (TA).

#### §5

1. Dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w §4 ust. 4, stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.
2. Zestawienie, o którym mowa w ust. 1, powinno zostać przekazane przez działy TA i TS do Działu przygotowania inwestycji i remontów (TP) w terminie do 30 września każdego roku.
3. Dział TP w uzgodnieniu z działami TA i TS przygotowuje projekt planu remontów, który po zaopiniowaniu przez Komitety Blokowe przedkłada Zarządowi w terminie do 31 października każdego roku.
4. Zarząd po uwzględnieniu możliwości finansowania zaproponowanych remontów przedkłada w terminie do 30 listopada każdego roku plany remontów Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

#### §6

Działy TA, TS i TP są zobowiązane do planowania i ścisłego przestrzegania terminów dokonywania kontroli i przeglądów.

#### § 7

Jednocześnie traci moc Regulamin określający zasady utrzymania sprawności technicznej budynków w Jaworze z dnia 10 czerwca 1997 r. (uchwała nr D-0123/R/33/1997)

Niniejszy regulamin zatwierdzono przez Radę Nadzorczą SML-W i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*24 marca 2015 r.*

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w JAWORZE

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
*Mariusz Bojanowski*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SML-W w Jaworze  
*Janusz Bant*