

REGULAMIN

Zasad Gospodarki Remontowej i Termomodernizacyjnej

*ZASADY OGÓLNE

*PLANOWANIE DZIAŁAŃ REMONTOWO – TERMOMODERNIZACYJNYCH

*FINANSOWANIE GOSPODARKI REMONTOWEJ I TERMOMODERNIZACYJNEJ

*REALIZACJA PLANU REMONTÓW I TERMOMODERNIZACJI

*KONTROLA JAKOŚCI I ODBIORU

1. ZASADY OGÓLNE

Spółdzielnia prowadzi planową gospodarkę remontową w oparciu o regulacje i zasady w niniejszym opracowaniu zwanym dalej „Regulaminem”, stanowiące zbiór wewnętrznych regulaminów Spółdzielni oraz zarządzeń poleceń Dyrektora Spółdzielni w tym zakresie.

Podstawowymi dokumentami dotyczącymi planowej gospodarki remontowej i termomodernizacyjnej Spółdzielni są:

- ramowy program remontowo – termomodernizacyjny zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie,
- roczny plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
- plan robót remontowo – termomodernizacyjnych nieruchomości zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin obejmuje wszystkie czynności i działania związane z realizacją zadań remontowych i termomodernizacyjnych:

- a) roboty konserwacyjno – naprawcze i awarie,
- b) remonty bieżące,
- c) remonty kapitalne,
- d) roboty termomodernizacyjne.

Stosowanie regulaminu dotyczy wszystkich zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Roboty remontowe wymagające niezwłocznej realizacji ze względu na zagrożenie nie podlegają niniejszemu Regulaminowi.

Planowa gospodarka remontowa ma na celu zapewnienie właściwego stanu technicznego obiektów Spółdzielni i tej zasadzie należy podporządkować działania z tym związane, a przede wszystkim:

- okresowe przeglądy techniczne,
- analizę zgłaszanych usterek i awarii,
- ustalanie wieloletnich i rocznych planów remontów,
- zapewnienie odpowiednich środków finansowych na realizację planów,
- zapewnienie odpowiednich technik i technologii,
- wybór wykonawców i nadzór nad robotami,
- egzekwowanie warunków rękojmi i gwarancji.

Odpowiedzialnym za prawidłową realizacją gospodarki remontowej jest Zarząd Spółdzielni.

2. PLANOWANIE DZIAŁAŃ REMONTOWO TERMOMODERNIZACYJNYCH

2.1. Program perspektywiczny

Podstawowym dokumentem wyznaczającym główne kierunki i potrzeby w gospodarce remontowej jest „Ramowy Program Remontowo – Termomodernizacyjny” zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. Program ten sporządza się w oparciu o okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia (przeglądy takie wykonuje się co najmniej raz na 5 lat). Pozwala on w sposób systematyczny i planowy prowadzić gospodarkę remontową w dłuższym okresie czasu oraz koordynować ją z planami termomodernizacji poszczególnych budynków wynikających z polityki Spółdzielni.

2.2. Roczne plany remontów.

Potrzeby remontowe poszczególnych zasobów mieszkaniowych w skali roku określa się na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych co najmniej raz w roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i sprawności głównych elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania budynków, instalacji i przewodów kominowych oraz na podstawie programu perspektywicznego.

Przeglądy techniczne budynków należy sporządzić w terminie do 31 grudnia każdego roku.

Projekt rocznego planu remontów należy opracować w terminie do końca I kwartału każdego roku i przedłożyć do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

2.3. Plany termomodernizacyjne.

Plany termomodernizacyjne stanowią zakres robót z „Ramowego programu remontowo-termomodernizacyjnego” zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie i realizowane są na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej w odniesieniu do każdej nieruchomości.

2.4. Postanowienia końcowe.

W przypadku wystąpienia stanu zagrażającego życiu, zdrowiu bądź mieniu i środowiska Zarząd zobowiązany jest usunąć taki stan niezwłocznie po powzięciu wiadomości o nim, bez względu na aktualny stan realizacji planu remontów. W tych przypadkach Zarząd Spółdzielni ma prawo wnieść poprawki do planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

3. ZASADY REALIZACJI ROBÓT REMONTOWYCH I TERMO-MODERNIZACYJNYCH

- 3.1. Remont i termomodernizacja budynku wielolokalowego jest zadaniem polegającym na przeprowadzeniu prac odtworzeniowych i termomodernizacyjnych realizowanych w celu poprawy stanu technicznego i zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na ciepło.
- 3.2. Zarząd Spółdzielni przedstawi użytkownikom lokali w danym budynku zakres przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i remontów wraz z planowanymi kosztami określonymi na podstawie audytu wstępnego oraz źródłami finansowania.
- 3.3. Decyzję o rozpoczęciu zadania termomodernizacyjnego całej nieruchomości na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza.
- 3.4. Termomodernizacja jest w całości finansowana ze środków użytkowników lokali modernizowanego budynku. Przez użytkowników rozumie się członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu lub odrębną własność lokalu, osoby niebędące członkami posiadające prawo odrębnej własności do lokalu. W przypadku lokali w najmie koszty modernizacji obciążają Spółdzielnię i stanowią podstawę do zwiększenia czynszu najmu.”
- 3.5. Termomodernizacja jest w całości finansowana ze środków użytkowników lokali modernizowanego budynku. Przez użytkowników rozumie się członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu lub odrębną własność lokalu, osoby niebędące członkami, a posiadające własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu. W przypadku lokali w najmie koszty modernizacji obciążają Spółdzielnię i stanowią podstawę do zwiększenia czynszu najmu.
- 3.6. Jednostką rozliczeniową udokumentowanego kosztu zrealizowanego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego jest 1 m² p.u. wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w tym budynku. Przez udokumentowane koszty rozumie się koszty opracowania dokumentacji technicznej i audytu, koszty wykonania robót termomodernizacyjnych i towarzyszących, koszty nadzoru inwestorskiego oraz inne uzasadnione koszty związane z realizacją przedsięwzięcia (prowizje i opłaty bankowe, opłaty skarbowe). Przy rozliczeniu uwzględnia się otrzymane przez spółdzielnię dotacje.
- 3.7. Zarząd w celu realizacji zadania może zaciągnąć kredyt bankowy na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego po wcześniejszym uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej i w granicach najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, to zawarcie umowy kredytowej wymaga również pisemnej zgody większości członków i osób niebędących członkami, a posiadającymi prawa do lokali w tej nieruchomości.
- 3.8. Koszty przedsięwzięcia remontowego, koszt kredytu za cały okres spłaty tych kosztów ponoszą użytkownicy lokal poprzez wnoszenie comiesięcznych wpłat w wysokości i okresach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Na wniosek członka Spółdzielni Zarząd wyraża zgodę na wcześniejszą spłatę zobowiązania poprzez określenie stanu zadłużenia na wnioskowany dzień spłaty.
- 3.9. Osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu obciążani są za wykonane prace termomodernizacyjne zgodnie z podjętą uchwałą Rady Nadzorczej, zatwierdzającą koszty termomodernizacji i remontu, a także źródeł ich finansowania.

4. FINANSOWANIE GOSPODARKI REMONTOWEJ I TERMOMODERNIZACYJNEJ

4.1. Źródła finansowania.

Realizacja gospodarki remontowej i termomodernizacyjnej Spółdzielni opiera się na następujących źródłach finansowania:

- a) odpis na fundusz remontowy,
- b) odpis na fundusz remontowy - docieplenie
- c) pożyczki,
- d) kredyty bankowe,
- e) pozostałe przychody.

Dodatkowym źródłem finansowania termomodernizacji i remontów mogą być dotacje budżetu państwa lub gminy oraz premia termomodernizacyjna udzielone na podstawie odpowiednich przepisów prawa budżetowego i innych aktów prawnych. O sposobie wykorzystania tych środków decydują przepisy prawa wprowadzające dotacje lub odpowiednie umowy.

4.2. Fundusz remontowy.

Środki gromadzone na wydzielonym funduszu na remonty przeznacza się na:

- a) finansowanie kosztów konserwacji, napraw, remontów i termomodernizacji zasobów mieszkaniowych,
- b) remonty i konserwacje obiektów związanych z zasobami mieszkaniowymi (chodniki, drogi, place, instalacje, itp.),
- c) prace konserwatorskie
- d) zapłatę dla firm ubezpieczeniowych z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nieubezpieczone.
- e) spłatę pożyczek i kredytów bankowych zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów,
- f) finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz służących dla działalności eksploatacyjnej i remontowo – konserwacyjnej zasobów,
- g) pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem standardu urządzeń technicznych przy zasiedleniu mieszkań z ruchu ludności,
- h) inne wydatki nie wymienione w pkt. poprzednich, a związane z gospodarką remontową Spółdzielni,
- i) pokrycie kosztów wymiany wodomierzy.

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów Spółdzielni, w sferze eksploatacji zasobów mieszkaniowych, jak również dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przejściowego

uzupełnienia środków funduszu na remonty środkami funduszu zasobowego Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji pożyczonych środków.

Zaangażowane środki z funduszu remontowego Spółdzielni winny być spłacone przez daną nieruchomość w okresie 5 lat zgodnie z § 184 statutu Spółdzielni

4.3. Kształtowanie wielkości funduszu remontowego

Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali – powinna uwzględniać:

- 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji zasobów, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
- 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
- 3) stan środków funduszu na remonty i konserwacje na początku roku oraz inne przychody.

Roczne stawki odpisów na fundusz remontowy są określone w planie remontów na dany rok, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Dopuszcza się zmiany stawki odpisów w ciągu roku w uzasadnionych przypadkach.

Po dokonaniu remontu i modernizacji obiektów Spółdzielni i podwyższeniu standardu należy uwzględnić w pobieranych od członków i użytkowników lokali objętych tym przedsięwzięciem odpowiednie stawki odpisów na fundusz remontowy zabezpieczające spłatę kosztów remontów i termomodernizacji.

4.4. Kształtowanie odpisu na fundusz remontowy - docieplenie

Środki finansowe - odpis na fundusz remontowy – docieplenie mogą pochodzić z następujących źródeł:

- różnica wynikająca ze zmniejszenia zaliczki na pokrycie kosztów ciepła,
- różnica wynikająca ze zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy nieruchomości,
- zwiększenie odpisu na fundusz remontowy–docieplenie, na spłatę kosztów przedsięwzięcia
- inne źródła (dotacje, pożyczki, kredyty).

Uchwałę na tworzenie i zwiększenie odpisu na funduszu remontowy – docieplenie podejmuje Rada Nadzorcza.

4.5. Pożyczki i kredyty.

Spółdzielnia może zaciągnąć pożyczki i kredyty na roboty remontowe i termomodernizacyjne po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie Członków, każdy wg swoich statutowych kompetencji.

5. REALIZACJA PLANU REMONTÓW I TERMOMODERNIZACJI

5.1. Założenia ogólne

Obiekty budowlane należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać je w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Ponadto właściciel i użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw określone w przepisach lub umowach są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

W celu właściwego realizowania przyjętego planu remontowego określa się terminologię klasyfikacyjną poszczególnych robót:

- a) **roboty konserwacyjne**, roboty naprawcze oraz remonty bieżące: uważa się stałe lub okresowe konserwacje i naprawy, konieczne do utrzymania budynku i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym. Dotyczy to zwłaszcza stałej konserwacji pokryć dachowych i obróbek blacharskich, elementów odwodnienia, konstrukcji ścian wraz z elewacją elementami architektonicznymi takimi jak: balkony, malowanie klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku itp.,

Konserwacje i naprawy bieżące obiektów powinny mieć przede wszystkim charakter działalności zapobiegawczej, w której powinna obowiązywać zasada kompleksowości, polegająca na realizacji robót niezbędnych do wykonania z technicznego punktu widzenia w najbliższym czasie.

- b) **naprawy średnie i kapitalne**; wymiana elementów obiektu, przez co przywraca się całemu obiektowi, jego części lub określonym elementom konstrukcyjnym wartość techniczną i użytkową.

Naprawy średnie i kapitalne obejmują:

- remonty i modernizację budynków wielolokalowych,
- wymiana bądź uzupełnienie części konstrukcyjnych obiektu; wymiana całości pokrycia dachowego, wymiana podłóg, stolarki okiennej, w pomieszczeniach ogólnoużytkowych uzupełnienie większości tynków, wykonanie dodatkowej izolacji termicznej,
- remonty infrastruktury technicznej, tj. powierzchnie posesji i znajdujące się na niej urządzenia stałe jak: chodniki, urządzenia gospodarcze, ogrodzenia, urządzenia rekreacyjne, place zabaw, drogi wewnątrzosiedlowe, oświetlenie itp.,
- poprawę stanu zagospodarowania terenów osiedlowych za zmianę ich funkcji użytkowych wyposażenia oraz doposażenia w urządzenia techniczne, sportowe, zabawowe, a także uzyskanie właściwego drzewostanu i zieleni osiedlowej,

- c) **modernizacja obiektów:** remonty polegające na trwałym ulepszeniu (unowocześnieniu) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu.

Modernizacja obiektów obejmuje:

- docieplenie ścian zewnętrznych budynków i innych elementów związanych z elewacją,
- docieplenie stropodachów wentylowanych oraz dachów w budynkach posiadających więźbę dachową,
- wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnoużytkowych,
- wymiana drzwi wejściowych do budynków,
- modernizacja wiatrolapów,
- modernizacja instalacji wewnętrznej budynków, w tym: c.o., c.w.u.,
- wzmocnienie Wk 70,
- montaż nawiewników higrosterowalnych lub innych urządzeń służących do właściwej wentylacji budynków i lokali,

- d) **Poza w/w naprawami budynków** – istnieją drobne naprawy w lokalach, których rodzaj i zakres określa odrębny regulamin.

Dla stworzenia właściwej gradacji terminów realizacji napraw i robót remontowych wprowadza się następujące terminy pilności:

I stopień pilności – oznacza roboty awaryjne, wymagające niezwłocznego wykonania.

II stopień pilności – oznacza roboty wymagające wykonania w czasie trzech miesięcy od daty kontroli okresowej.

III stopień pilności – oznacza konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego wg roku dokonywania kontroli okresowej.

IV stopień pilności – oznacza roboty do wykonania w roku następnym, jednak realizacja ta jest uzależniona od możliwości finansowych.

Stopień pilności wykonania naprawy głównej określa się w latach, w których planuje się realizację tej naprawy.

5.2. Dobór wykonawców.

.1 Przyjęty plan remontów może być realizowany przez:

- a) siły własne – konserwatorów,
- b) skreślony,
- c) wykonawców obcych.

Konserwatorami Spółdzielni należy realizować naprawy awaryjne, roboty konserwacyjne i naprawcze. W uzasadnionych przypadkach należy powierzyć konserwatorom lub grupom konserwatorów zakresy remontów bieżących.

- .2 Dopuszcza się powierzenie konserwatorom na warunkach umowy o dzieło lub umowy – zlecenie wykonanie robot remontowych lub modernizacyjnych poza zakresem ich obowiązków i podstawowym czasem pracy.

Roboty specjalistyczne, tj.:

- nowoczesne instalacje z tworzyw sztucznych miedzi i rur stalowych oraz ich modernizację,
- roboty wysokościowe,
- pokrycie dachów papami termozgrzewalnymi,
- roboty elektryczne i odgromowe oraz związane z instalacją gazową,,
- przeglądy techniczne, przewodów kominowych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych i odgromowych,

należy zlecać wyspecjalizowanym wykonawcom posiadającym stosowne uprawnienia.

Umowa z wykonawcą winna m.in. określać:

- przedmiot umowy (zakres rzeczowy zleconych robót),
- określenie sposobu wynagrodzenia za przedmiot umowy (wraz z ewentualnymi zmianami),
- termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
- warunki gwarancji na wykonane roboty.

Roboty remontowe i modernizacyjne przekraczające możliwości techniczne wykonawstwa własnego należy powierzyć wykonawcom obcym w formie przetargu (nabór ofert).

Przy wykonywaniu robót przez wykonawcę obcego należy wymagać certyfikatów oraz aprobaty technicznej na stosowane wybory i materiały budowlane wg polskiej normy.

5.3. Organizacja wykonawstwa.

Roboty remontowe i termomodernizacyjne wynikające z potrzeb Spółdzielni dzieli się w zależności od ich wartości na trzy podstawowe grupy:

- a) o wartości do 30 000,00 zł.,
- b) o wartości powyżej 30 000,00 zł. do 80 000,00 zł.
- c) o wartości powyżej 800 000,00 zł.

Roboty wykonywane przez konserwatorów Spółdzielni i podmioty gospodarcze świadczące stałe usługi w zakresie konserwacji i napraw w ramach podstawowych obowiązków jak również umów dodatkowych nie podlegają przetargowemu trybowi zleceń. Również w formie bezprzetargowej – na zasadzie negocjacji warunków w oparciu o złożone oferty.

W przypadku powierzenia robót remontowych i termomodernizacyjnych wykonawcom obcym należy stosować następujące tryby postępowania:

1. Przy realizacji robót z pierwszej grupy:

- a) wysłać zapytanie ofertowe do co najmniej trzech wykonawców lub zamieścić zapytanie ofertowe na portalach internetowych,

- b) rozpatrzenie ofert i wybór wykonawcy dokonuje Zarząd Spółdzielni,
- c) wybór wykonawcy może być dokonywany z tzw. „wolnej ręki”, po akceptacji oferty przez Zarząd Spółdzielni”.
- d) odbioru robót dokonuje komisja w składzie:
 - specjalista ds. technicznych
 - Kierownik GZM lub Administrator Osiedla

2. Przy realizacji robót z drugiej grupy należy:

- a) zorganizować przetarg ofertowy (nabór ofert) poprzez zaproszenie do złożenia oferty co najmniej trzech firmy wykonawczych, lub
- b) zorganizować przetarg ofertowy nieograniczony. Potrzebę wykonania robót ogłosić na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej i na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed datą rozpatrzenia ofert,
- c) rozpatrzenie ofert wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa Spółdzielni w co najmniej 3 osobowym składzie.
Rada Nadzorcza upoważnia przedstawiciela Rady Nadzorczej do udziału w pracy Komisji Przetargowej w roli obserwatora.
- d) wyboru wykonawcy dokonuje się w oparciu o kryteria oceny ofert.

3. Przy realizacji robót z trzeciej grupy należy:

- a) zorganizować przetarg ofertowy (nabór ofert) poprzez zaproszenie do złożenia oferty co najmniej trzech firm wykonawczych, lub
- b) zorganizować przetarg ofertowy nieograniczony. Potrzebę wykonania robót ogłosić na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej i na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed datą rozpatrzenia ofert,
- c) rozpatrzenie ofert wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa Spółdzielni w co najmniej 3 osobowym składzie.
Rada Nadzorcza upoważnia przedstawiciela Rady Nadzorczej do udziału w pracy Komisji Przetargowej w roli obserwatora.
W pracy Komisji może uczestniczyć Przedstawiciel Rady Nieruchomości w roli obserwatora.
- d) wyboru wykonawcy dokonuje się w oparciu o kryteria oceny ofert.

Przy wyborze wykonawcy obcego należy sprawdzić:

- a) nr regon,
- b) wpis do rejestru sądowego lub rejestru działalności gospodarczej,
- c) majątek i potencjał finansowy firmy, ,
- d) doświadczenie zawodowe,
- e) kwalifikacje oraz środki techniczne do prowadzenia robót (sprzęt),
- f) koncesje i zezwolenia na prowadzenie działalności,
- g) posiadane referencje i wiarygodność na rynku wykonawców.

- 4. Komisja Przetargowa wnioskuje wybór oferty i Wykonawcy. Z prac Komisji Przetargowej Przewodniczący Komisji sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji. Protokół z pracy Komisji Przetargowej podlega zatwierdzeniu przez Prezesa Zarządu Spółdzielni. W przypadku braku akceptacji Prezesa Komisja dokonuje ponownej weryfikacji ofert i przedkłada ponownie propozycję wyboru wykonawcy. W przypadku braku akceptacji Prezesa Zarządu ostateczną decyzję w sprawie wyboru oferty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

5. Po podjęciu decyzji dotyczącej wykonawcy należy zawrzeć z nim umowę na wykonanie zadania, która winna co najmniej zawierać:
- pełną nazwę firmy, jej dokładną siedzibą (adres), numer regon i NIP,
 - przedmiot umowy (na podstawie oferty przetarowej),
 - zapis o wymaganej pisemnej zgody inwestora na zmiany przedmiotu umowy,
 - okres i warunki gwarancji i rękojmi,
 - termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
 - sposób i wartość wynagrodzenia oraz terminy płatności,
 - sankcje za nie wykonanie lub nienależyte wykonanie robót poprzez zastosowanie kar umownych,
 - zastrzeżenie o możliwości natychmiastowego odstąpienia od realizacji robót, jeśli roboty nie będą wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną, normami i warunkami technicznymi lub nie będą wykonywane w terminie,
 - dane inspektora nadzoru inwestorskiego.

Rozpoczęcie robót winno być poprzedzone protokołem przekazania placu budowy (terenu robót). Protokół winien zawierać opis terenu, wyposażenia, ograniczenia i inne warunki realizacji robót oraz obowiązki stron w zakresie pełnego informowania lokatorów o ewentualnych uciążliwościach podczas prowadzonych prac.

Protokół przekazania terenu robót winien również zawierać zasady ewentualnego naprawienia szkód, gdy takie się pojawią zarówno z warunków prowadzonych robót jak i winy wykonawcy.

Niewielkie prace remontowe nie wymagają tak szczegółowej umowy, ale winny zawierać niezbędne minimum, tj. wykaz robót materiałów, gwarancji oraz daty rozpoczęcia i zakończenia prac i odpowiedzialność za ewentualne szkody.

6. W przypadkach uzasadnionych dopuszcza się rozszerzenie zakresu umowy na realizację zadania remontowego na podstawie protokołu konieczności zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku robót remontowych i termomodernizacyjnych finansowanych przez Dolnośląski Urząd Marszałkowski (dotacje) i realizowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego (RPO WO) będą stosowane procedury i kryteria wyboru wykonawców wymagane przez Dolnośląski Urząd Marszałkowski.
8. Przy wyborze wykonawców w każdym trybie należy przestrzegać zasad: zachowania uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców

6. KONTROLA JAKOŚCI

6.1. Kontrola jakości robót.

Dla zapewnienia dobrej jakości wykonywanych robót w czasie trwania remontu lub termomodernizacji konieczne jest prowadzenie wieloetapowej kontroli wykonywanych robót, które obejmują stosowane materiały i wyroby budowlane. Za prowadzenie bieżącej kontroli jakości podczas prowadzenia prac jest odpowiedzialny specjalista ds. technicznych – inspektor nadzoru. Nie dotyczy to robót prowadzonych przez inwestora zastępczego.

6.2. Odbiory.

Odbiór jakościowy robót remontowych i termomodernizacyjnych powinien być dokonywany na podstawie n/w dokumentów:

- a) dokumentacja projektowa – kosztorysowa
- b) dokumentacja powykonawcza,
- c) dziennik budowy i protokół częściowych odbiorów robót,
- d) warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
- e) protokół z wykonanych niezbędnych prób i odbiorów między operacyjnych,
- f) normy państwowe i branżowe (PN, BN) oraz odpowiednie certyfikaty i aprobaty techniczne wraz z deklaracjami zgodności,
- g) wyniki badań jakościowych niektórych materiałów.

Odbiory poszczególnych rodzajów robót należy podzielić na:

- **odbiory częściowe**, którym podlegają te części robot, do których późniejszy dostęp jest niemożliwy lub utrudniony, tzw. roboty zanikowe.
Wyniki odbiorów częściowych powinny być odnotowane w dzienniku budowy lub protokole.
- **odbiory końcowe** – przeprowadzone po całkowitym zakończeniu robót, które mają na celu stwierdzenie ilości i jakości wykonywanych robót, zgodności ich z kosztorysem, projektem, umową i warunkami technicznymi stanowią podstawę do ostatecznego rozliczenia za wykonane roboty.

Odbiory dokonywane są przez Komisję powołaną Zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni Ustala się następujący tryb odbioru robót remontowych i termomodernizacyjnych.

1. Roboty wykonywane przez konserwatorów w ramach powierzonych obowiązków odbiera Administrator Osiedla.
2. Roboty wykonywane przez konserwatorów w ramach oddzielnych umów są odbierane przez specjalistę ds. technicznych i administratora osiedla. Obowiązuje pisemna forma odbioru końcowego robót (protokół odbioru).
3. Roboty wykonywane przez Wykonawców obcych odbierane są komisyjnie.

W przypadkach koniecznych należy w skład komisji włączyć rzeczoznawcę i ekspertów.

O fakcie osiągnięcia gotowości do odbioru wykonawca jest obowiązany zawiadomić zamawiającego na piśmie (np. w dzienniku budowy) lub oddzielnym zgłoszeniem, co należy uwzględnić w umowie z wykonawcą. Nie dotyczy to robót wykonywanych przez konserwatorów. Specjalista ds. technicznych jest zobowiązany zwołać Komisję odbiorową i przystąpić do odbioru zgłoszonych robót najpóźniej 7 dni od zgłoszenia. Jeżeli w toku odbioru zostaną stwierdzone dające się usunąć wady, odbiór przesuwany jest do czasu ich usunięcia.

Czynności odbioru dokumentuje się w protokole, który sporządza specjalista ds. technicznych. Protokół odbioru powinien zawierać:

- krótką charakterystykę przedmiotu odbioru, stwierdzone zgodności jego wykonania z umową, dokumentacją i przepisami,
- ewentualną potrzebę wykonywania robót dodatkowych,
- rodzaj i ilość wad, termin i sposoby ich usunięcia,
- ewentualnie wielkość obniżenia wynagrodzenia z tytułu złej jakości,
- zestawienie dokumentów, które wykonawca doręczył zamawiającemu,
- ocenę klasyfikacyjną firmy dla potrzeb Spółdzielni.

6.3. Rękojmia i gwarancja.

Początek biegu terminu rękojmi i gwarancji rozpoczyna się w dniu zakończenia czynności odbioru. Szczegółowe terminy zawiera umowa zamawiającego z wykonawcą.

Traci moc Regulamin „Zasady Gospodarki Remontowej i Modernizacyjnej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Złotoryi zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.11.2005r. . Uchwałą Nr 378/2005.

Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 11 października 2012r. protokół nr 5/2012, Uchwała nr 29/2012.

Tekst jednolity obejmuje zmiany wprowadzone

- 1) Uchwałą Nr 47/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agat” w Złotoryi z dnia 10.04.2014r.**
- 2) Uchwałą Nr 20/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agat” w Złotoryi z dnia 12.05.2015r.**
- 3) Uchwałą nr 24/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agat” w Złotoryi z dnia 07.09.2016r.**
- 4) Uchwałą nr 21/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agat” w Złotoryi z dnia 16.05.2017r.**
- 5) Uchwałą Nr 19/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agat” w Złotoryi z dnia 17.04.2019r.**
- 6) Uchwałą Nr 71/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agat” w Złotoryi z dnia 23.09.2022 r.**
- 7) Uchwałą Nr 38/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agat” w Złotoryi z dnia 25.09.2023 r.**