

## UCHWAŁA nr 71 /2020

Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Jeleniej Górze  
z dnia 27 listopada 2020 roku

**w sprawie wytycznych do kwalifikowania dźwigów osobowych w zasobach Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do remontów głównych.**

Działając na podstawie § 32 ust. 2 statutu Spółdzielni Zarząd uchwała, co następuje:

### § 1

Przyjmuje się, w brzmieniu załącznika, „Wytyczne do kwalifikowania dźwigów osobowych w zasobach Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do remontów głównych.”

### § 2

Za wprowadzenie w życie i prawidłowe stosowanie wytycznych odpowiedzialni są Kierownicy Administracji „Jedynka” i Administracji „Dwójka”.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD  
JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Jeleniej Górze

RADCA PRAWNY

Maria Ciszek

## WYTYCZNE DO KWALIFIKOWANIA DŹWIGÓW DO REMONTÓW GŁÓWNYCH

W sformułowanych niżej wytycznych zastosowanie mają pojęcia określone niżej:

- a/ naprawa bieżąca rozumiana zgodnie z dotychczasową praktyką (koszty pokrywane wyłącznie z funduszu remontowego budynków)
- b/ naprawa specjalna w ramach remontu głównego o którym mowa w §2 punkt 13a regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – rozumiana jako roboty polegające na wymianie całych komponentów dźwigu albo naprawa następująca w następstwie przeglądów specjalnych o wartości przekraczającej 20% wartości nowego urządzenia
- c/ naprawa pełna (wymiana) w ramach remontu głównego o którym mowa w §2 punkt 13a regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – rozumiana jako demontaż istniejącego dźwigu i montaż nowego

Bazując na zaproponowanych określeniach wprowadza się poniższe wytyczne.

1. W oparciu o resursy i przeglądy specjalne przeprowadzone w 2020 roku—Kierownik Administracji sporządza listę rankingową remontu dźwigów, gdzie na pierwszych miejscach sytuowane są dźwigi wymagające napraw w najszybszym terminie a następnie odpowiednio w dalszej kolejności. Lista obejmuje wszystkie dźwigi będące w zasobach danej administracji.  
Każdemu dźwigowi na liście rankingowej przypisana zostaje data koniecznego remontu w perspektywie najbliższych 5 lat. (lub określenie za więcej niż 5 lat) Dodatkowo, każdemu dźwigowi którego remont zgodnie z listą rankingową planowany jest w perspektywie trzech następnych lat – przypisana musi być szacunkowa wartość robót koniecznych do przeprowadzenia zgodnie z zakresem wynikającym z resursu / przeglądu specjalnego.  
Lista rankingowa o której mowa stanowi podstawę planowania remontów dźwigów w perspektywie 5 lat.
2. Kierownik Administracji zleca przeglądy specjalne dźwigów, których resurs dobiega końca, co najmniej na rok przed osiągnięciem resursu przez ten dźwigi.
3. W każdym kolejnym roku, po wykonaniu przeglądów specjalnych dźwigów, których resurs dobiega końca, Kierownik Administracji aktualizuje listę rankingową.
4. Remont dźwigu powinien być planowany do realizacji w dacie wynikającej z przeglądu specjalnego.  
Dopuszcza się odstępstwa od reguły zdania pierwszego w sposób podany niżej.  
W budynku w którym w jednym roku przypada remont więcej niż jednego dźwigu, dopuszcza się planowanie remontu części dźwigów, z rocznym wyprzedzeniem w stosunku do daty wynikającej z przeglądu specjalnego.  
W takich sytuacjach, w celu właściwego planowania wydatków w obrębie funduszu remontowego budynku -- kierownik może tak sytuować dźwigi tego samego budynku

na liście rankingowej, aby planowane remonty nie wypadły w tym samym roku (dopuszczenie tylko wtedy gdy fundusz remontowy budynku nie jest w stanie udźwignąć takiego zakresu w jednym roku)

5. W sytuacjach, w których zgromadzone środki na funduszu remontowym budynku nie są wystarczające, Kierownik Administracji po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu może wykorzystać część zgromadzonych środków na p.poż. Wykorzystane środki muszą być zwrócone w okresie nie dłuższym niż dwa kolejne lata.

6. Przy typowaniu dźwigów do naprawy głównej w formule z dodatkowym przystankiem na poziomie wejścia do budynków należy brać pod uwagę:

a/ wyniki resursów i przeglądów specjalnych na poszczególnych dźwigach

b/ chronologie powstawania budynków

c/ wysokość środków na funduszu remontowym budynków

6.1. Punkt b/ należy rozumieć w taki sposób, że dopóki wszystkie dźwigi w zasobach JSM (obie administracje) nie zostaną poddane remontowi głównemu, to przesłanki opisane w punkcie a/ i c/ mają zastosowanie tylko do tych dźwigów które od czasu budowy budynków nie były jeszcze poddane remontowi głównemu.

7. Z zastrzeżeniem ust. 6 -do naprawy pełnej dźwigu w pierwszej kolejności powinny być typowane te urządzenia – dla których szacowana wartość koniecznego remontu wynikającego z przeglądów specjalnych daje najwyższe kwoty.

8. Jeżeli wartość koniecznego remontu przekracza **25%** wartości nowego dźwigu, a pomimo tego, dźwig ten nie został zakwalifikowany do objęcia naprawą pełną ze środków funduszu remontowego dźwigów i remont musi być przeprowadzony ze środków funduszu remontowego budynku, to Kierownik Administracji może wystąpić z wnioskiem do Zarządu (a Zarząd do Rady Nadzorczej) o wzrost stawki na fundusz remontowy budynku z **pominięciem opinii Rady Nieruchomości**. W takich sytuacjach Rada Nieruchomości jest tylko informowana o zaistniałej sytuacji.

Reguła opisana wyżej ma zastosowanie również wówczas, kiedy w danym budynku musi być objętych naprawą więcej niż jeden dźwig w perspektywie kolejnych trzech lat (zgodnie z listą rankingową o której mowa w ustępie 1.) a budynek nie będzie w stanie pokryć remontu wszystkich lub części tych dźwigów w okresie najbliższych trzech lat – bez podnoszenia stawki na fundusz remontowy.

( Jako wartość nowego dźwigu należy przyjmować kwoty rezerwowane w planie remontu dźwigów )

9. Zakres naprawy specjalnej dźwigu, którego **szacowana wartość jest większa lub równa 30% wartość nowego dźwigu** musi być zaplanowana odpowiednio. Dźwig, w którym wartość wykonanego remontu w danym roku przekroczyła 30% wartości nowego dźwigu nie może być poddany remontowi głównemu przed upływem kolejnych 3 lat licząc od zakończenia tego remontu (o ile w ogóle kwalifikuje się do naprawy pełnej w myśl ustępu 6.1)

Odstąpienie od tej przesłanki w wyjątkowych okolicznościach musi być poprzedzone **analizą z uzasadnieniem a następnie zatwierdzeniem przez Zarząd**.

10. W ramach funduszu remontowego dźwigów, w oparciu o § 4 ust.2 pkt.8 Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w JSM, wydzielane będą odrębne środki przeznaczone na wsparcie napraw specjalnych dźwigów realizowanych z funduszy remontowych budynków.

Środki będą wydzielane w miarę możliwości funduszu remontowego dźwigów, z uwzględnieniem priorytetu jakim jest naprawa pełna--wymiana dźwigów. Wydzielane środki mogą być przeznaczane na wsparcie napraw specjalnych dźwigów albo w formie dofinansowania albo w formie przejęciowego sfinansowania z funduszu

remontowego dźwigów. Każdorazowo decyzje o formie wsparcia podejmować będzie zarząd i wybrane na dany rok rozwiązanie będzie kierować do akceptacji Rady Nadzorczej.

11. Podział wyasygnowanych w danym roku środków (o których mowa w ustępie. 10) na wsparcie napraw specjalnych, odbywać się będzie w oparciu o listę rankingową obejmującą dźwigi obydwu Administracji, wśród tych dźwigów które pozostaną do naprawy w danym roku (nie dotyczy dźwigów zaplanowanych do wymiany)
12. Informacje o dźwigach które w kolejnym roku podlegają remontowi głównemu – tj list rankingowe - Kierownicy Administracji przygotowują przed planem remontów.

ZARZĄD  
JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Jeleniej Górze