

REGULAMIN

ROZLICZENIA KOSZTÓW KONSERWACJI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CIECHOCINKU.

Tekst jednolity.

§ 1.

Rozdział I. Podstawa prawna.

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o *Spółdzielniach mieszkaniowych*
(tekst jednolity Dz.U. z 200r, Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 07.07.1994 *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz.U. z 2006
Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

§ 2.

Rozdział II . Postanowienia ogólne.

1. *Regulamin* określa zasady ustalanie opłat oraz rozliczenia kosztów ponoszonych na konserwację zasobów mieszkaniowych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

2. Ilekroć w *Regulaminie* jest mowa o:

a) **kosztach konserwacji** – należy przez to rozumieć koszty:

1. utrzymania i wynagradzania pracowników GZM,
2. utrzymania zieleni,
3. utrzymania ciągów komunikacyjnych (sprzątanie, odśnieżanie),
4. obowiązkowych badań wynikających z Art. 62 Ustawy z dn. 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (a dotyczących w szczególności badań i prac konserwacyjnych sieci gazowej i kanałów wentylacyjno-spalinowych),
5. sprzątanie klatek schodowych,
6. oraz czynności objętych obsługą konserwatorską zasobów Spółdzielni, ujętych w § 10 *Regulaminu*.

- b) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Rozdział III . Zasady rozliczania kosztów konserwacji i ustalania opłat na konserwację.

§ 3.

1. Podstawą naliczania opłat na konserwację jest plan kosztów konserwacji, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Plan kosztów konserwacji stanowi integralną część planu gospodarczo-finansowego, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 4.

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów konserwacji w danym roku uchwała Rada Nadzorcza. Opłata na konserwację ustalana jest w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego (garażu), a na sprzątanie klatek schodowych na lokal.
Stawka konserwacyjna jest jednolita dla wszystkich nieruchomości.

§ 5.

1. Podstawą ewidencjonowania kosztów konserwacji poszczególnych nieruchomości są rzeczywiście poniesione koszty na tych nieruchomościach. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa.
2. Koszty prac wykonywanych przez konserwatorów i sprzątaczy lub systemem zleconym na terenach zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności dotyczących
 - chodników, ciągów pieszo- jezdnych,
 - parkingów,
 - placów zabaw i boisk,
 - oświetlenia zewnętrznego ulicznego,
 - napraw ławek, stojaków na rowery,

- napraw konserwacyjnych śmietników.

Obciążają wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach i ich ilości.

3. Koszty prac wykonywanych przez konserwatorów lub systemem zleconym dotyczących zewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, hydroforni oraz kotłowni, obciążają te nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła. Nieruchomości te są obciążane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

§ 6.

1. Koszty bezpośrednie utrzymania pracowników GZM, tj. :
 - wynagrodzenia konserwatorów wraz z narzutamirozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do czasu rzeczywiście przepracowanego przez konserwatorów na danych nieruchomościach w danym miesiącu wg średniej stawki godzinowej wynagrodzenia konserwatorów na nieruchomości.
2. Pozostałe koszty pośrednie utrzymania pracowników GZM, tj. :
 - odpis na ZFŚS,
 - koszty bhp,
 - szkolenia,
 - amortyzacją środków trwałych,
 - utrzymania pomieszczeń użytkowanych przez grupę konserwatorów,
 - usługi obce,
 - koszty dyżurów konserwatorów.

W/w. koszty rozlicza się na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 7.

1. Koszty materiałów wykorzystywanych przez konserwatorów, rozlicza się wg rzeczywiście poniesionych kosztów na danej nieruchomości.

2. Koszty badań obowiązkowych rozlicza się według rzeczywiście poniesionych kosztów na danej nieruchomości.

§ 8.

1. Koszty koszenia trawników wraz z kosztami załadunku i wywozu trawy po skoszeniu, przycinki żywopłotów, przycinki i wycinki drzew, nasadzania, sprzątanie chodników, ciągów komunikacyjnych, odśnieżanie, rozlicza się według rzeczywiście poniesionych kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wszystkich nieruchomości z wyłączeniem nieruchomości :
 - XII – ul. Strażacka 3,5 ul. Stolarska 7,
 - XIII - ul. Kościuszki 1 Nieszawa.
2. Koszty w nieruchomościach XII i XIII rozliczamy tylko i wyłącznie do tych nieruchomości na każdą osobno.

§ 9.

1. Pozostałe koszty konserwacji rozliczane są według rzeczywiście poniesionych kosztów na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Ewidencjonowanie przychodów i kosztów konserwacji oraz sprzątania odbywać się będzie na każdą nieruchomość oddzielnie w prowadzonych kartotekach przez GZM i rejestrów księgowych.

II. Wykaz czynności objętych obsługą konserwatorską zasobów Spółdzielni.

§ 10.

1. Dokonywanie bieżącej i okresowej kontroli budynków oraz przyjmowania zgłoszeń awarii przez mieszkańców .
2. Sprzątanie klatek schodowych i korytarzy piwnic.
3. Prowadzenie bieżącej konserwacji, regulacji i naprawy wszystkich zamknięć w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku , wymiana wkładek w drzwiach wejściowych do klatek schodowych, śmietników,

drzwi wejściowych do piwnic, pralni, suszarni, kompletowanie kluczy, wymiana zawiasów , naprawa zamków i zamknięć drzwiowych, pasowanie otworów drzwiowych i okiennych piwnicznych oraz na klatkach schodowych.

Dotyczy to również wyjść na dach i drabinek wylazowych.

4. Bezzwłoczne powiadamianie właściwych służb technicznych o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń technicznych oraz podejmowanie doraźnych czynności niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed niebezpieczeństwami dla życia lub mienia skutkami uszkodzeń lub wadliwego działania tych urządzeń.

5. Bieżąca kontrola i naprawa instalacji elektrycznych w budynkach :

- a) usuwanie awarii w pionie WLZ w budynku wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
- b) naprawa instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach , oświetlenia terenu i innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia , naprawy i wymiany osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
- c) wymiana żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków , bieżąca kontrola działania oświetlenia w budynkach, a także oświetlenia zewnętrznego (lampy parkowe), nastawa wyłączników czasowych,
- d) bieżąca kontrola działania automatów oświetlenia na klatkach schodowych oraz naprawa lub wymiana,
- e) kontrola stanu instalacji odgromowej na budynkach posiadających taką instalację,
- f) inne naprawy o charakterze awaryjnym – zabezpieczenie miejsca awarii.

6. Bieżąca kontrola i naprawy instalacji zimnej i ciepłej wody , kanalizacyjnej deszczowej i gazowej:

- a) zabezpieczanie miejsc awarii w instalacjach wod. – kan. przez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualnie założenie opasek zaciskowych na rurach,

- b) naprawa uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach rozdzielczych,
- c) wymiana uszczelnienia w instalacjach wod. – kan. w głównych pionach i poziomach rozdzielczych,
- d) przeczyszczanie i udrożnienie przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach w budynkach i sieci zewnętrznej, stanowiącej własność Spółdzielni,
- e) zabezpieczanie niesprawnych urządzeń gazowych przez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
- f) sprawdzanie drożności i szczelności studzienek , wpustów deszczowych i rur spustowych oraz ich okresowe oczyszczanie,
- g) uzupełnianie izolacji cieplnej na przewodach cw na głównych pionach i poziomach,
- h) kontrola temperatur i drożności instalacji co.,
- i) spuszczenie wody z pionów co , odpowietrzanie instalacji, rozruch instalacji co w okresie zimowym – współpraca ze obsługą zewnętrzną świadczącą usługi konserwacyjne instalacji co i węzłów cieplnych oraz ze służbami, tj. MPEC-u (będącego dostawcą ciepła).

7. Bieżąca kontrola i naprawy instalacji centralnego ogrzewania:

- 3. zabezpieczenie miejsc awarii w instalacjach centralnego ogrzewania przez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych na rurach,
- 4. naprawa uszkodzonych elementów c.o. przez wymianę zaworów grzejnikowych, odpowietrzających i śrubunków,
- 5. udrożnianie instalacji centralnego ogrzewania, czyszczenie i wymiana kryz, zaworów podpionowych.

8. Kontrola zużycia wody , energii elektrycznej i cieplnej oraz spisywanie liczników głównych przy udziale dostawców mediów.

9. Wykonywanie drobnych napraw ogólnobudowlanych :

- a) uzupełnianie drobnych ubytków tynków do wysokości 3,0 m zewnętrznych elewacji oraz wewnętrznych w pomieszczeniach

- ogólnego użytku,
- b) uzupełnianie drobnych ubytków malarskich , odnawianie powłok malarskich drobnych elementów budynku zwłaszcza w zakresie ochrony przeciw korozji,
 - c) kontrola i naprawa elementów małej architektury i wyposażenia placów zabaw,
 - d) wykonywanie drobnych prac spawalniczych w wyposażeniu budynków (elementy ślusarskie , kraty , zamknięcia itp.),
 - f) bieżące uzupełnianie ubytków okładzin posadzkowych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania.

10. Wykonywanie innych prac zleconych przez Dział GZM Spółdzielni mających wpływ na utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe.

§ 11.

W sprawach nie regulowanych niniejszym *Regulaminem* zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane*, Ustawy z dnia 16 września 1982r. *Prawo spółdzielcze*, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o *Spółdzielniach Mieszkaniowych*, *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej* oraz „*Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej.*

§ 12.

1. *Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej **nr 39/10** z dnia **18 października 2010r.** i obowiązuje od dnia **01.01.2011r.***
2. *Niniejszy tekst jednolity Regulaminu obejmuje zmiany dokonane przez Radę Nadzorczą uchwałą **nr 37/15** z dnia **23 listopada 2015r.** i obowiązują od dnia uchwalenia.*
3. *Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą **Nr 36/09** z dnia **05.09.2009r.***