

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.

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

Ileokroć w *Regulaminie* jest mowa o:

- a) **kosztach konserwacji** – należy przez to rozumieć koszty:
1. utrzymania i wynagradzania pracowników GZM wraz z narzutami,
 2. koszty Zarządu,
 3. utrzymania zieleni,
 4. utrzymania ciągów komunikacyjnych (sprzątanie, odśnieżanie),
 5. obowiązkowych badań i przeglądów 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),

6. usuwanie usterek i nieprawidłowości, które wyniknęły z przeprowadzonych badań i przeglądów,
7. oraz czynności objętych obsługą konserwatorską zasobów Spółdzielni, ujętych w § 10 *Regulaminu*,
8. koszty utrzymania zaplecza technicznego (narzędzi, sprzętu),
9. inne nieokreślone rodzajowo koszty konserwacji.

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.

§ 4¹.

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).
2. Rada Nadzorcza ustala jednolitą stawkę konserwacyjną dla nieruchomości.
3. Rada Nadzorcza uwzględniając uwarunkowania dotyczące poszczególnych nieruchomości może ustalić skonkretyzowaną stawkę konserwacyjną dla poszczególnych nieruchomości.

¹ zapis wprowadzony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 39/ 19 z dnia 11.12.2019r.

§ 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-jezdnym,
 - 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, 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. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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. Ekociech-u(będącego dostawcą ciepła).

6. Bieżąca kontrola i naprawy instalacji centralnego ogrzewania:
zabezpieczenie miejsc awarii w instalacjach centralnego ogrzewania przez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek zaciskowych na rurach, naprawa uszkodzonych elementów c.o. przez wymianę zaworów grzejnikowych, odpowietrzających i śrubunków, udrożnianie instalacji centralnego ogrzewania, czyszczenie i wymiana kryz, zaworów podpionowych.
7. Kontrola zużycia wody , energii elektrycznej i ciepłej oraz spisywanie liczników głównych przy udziale dostawców mediów.
8. 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.),
 - e) bieżące uzupełnianie ubytków okładzin posadzkowych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania.
9. 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 nieuregulowanych 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 przez Radę Nadzorczą uchwałą nr **39/19** z dnia **11 grudnia 2019r.**
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje z *dnem uchwalenia*.
3. W dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr **24/18** z dnia **18.07.2018r.**