

REGULAMIN
rozliczania kosztów konserwacji w zasobach
Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze

Rozdział I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DZ.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn.zm.)

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady ustalania opłat oraz rozliczania kosztów ponoszonych na konserwację zasobów mieszkaniowych.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **kosztach konserwacji** – należy przez to rozumieć koszty:
 - utrzymania osiedlowych zespołów konserwatorów
 - utrzymania zieleni
 - serwisu i napraw układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o.
 - wymiany wkładek w drzwiach wejściowych na klatkę schodową
 - obowiązkowych badań wynikających z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane
 - b) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Zielonogórskiej 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

1. Podstawą naliczania opłat na konserwację jest plan kosztów konserwacji przewidzianych do poniesienia w danym roku na poszczególne osiedla.
2. Plan kosztów konserwacji stanowi integralną część planu gospodarczo-finansowego, zatwierdzanego uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Wysokość opłat na pokrycie kosztów konserwacji w danym roku uchwała Rada Nadzorcza przy czym:
 - na pokrycie kosztów badań obowiązkowych – opłata ustalana jest w przeliczeniu na 1 lokal
 - na pokrycie kosztów konserwatorów, utrzymania zieleni oraz innych kosztów konserwacji – opłata ustalana jest w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu (1 m² p.u.).
4. ~~Podstawą obciążenia kosztami konserwacji poszczególnych nieruchomości są~~ rzeczywiście poniesione koszty na tych nieruchomościach. Jednostką rozliczeniową kosztów konserwacji za wyjątkiem badań obowiązkowych jest 1 m² p.u. Jednostką rozliczeniową kosztów badań obowiązkowych jest 1 lokal mieszkalny bądź o innym przeznaczeniu.
5. Koszty prac wykonywanych przez osiedlowe zespoły konserwatorów lub systemem zleconym na terenach zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności dotyczących:
 - chodników i schodów, ciągów pieszo-jezdných,
 - parkingów
 - placów zabaw i boisk
 - oświetlenia zewnętrznego ulicznego

obciążają wszystkie nieruchomości na osiedlu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

Kosztami prac wykonywanych przez osiedlowe zespoły konserwatorów lub systemem zleconym dotyczących placów zabaw i boisk obciążane są wyłącznie lokale mieszkalne na osiedlu, na którym prace wykonano. W przypadku prac wykonywanych przez osiedlowe zespoły konserwatorów lub systemem zleconym dotyczących chodników i schodów, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów oraz oświetlenia zewnętrznego ulicznego, koszty te rozliczane są na wszystkie rodzaje lokali tj. mieszkalne, użytkowe i garaże zlokalizowane na osiedlu.

6. Koszty prac wykonywanych przez osiedlowe zespoły 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.

7. Koszty bezpośrednie utrzymania osiedlowych zespołów konserwatorów:

- wynagrodzenia konserwatorów
- narzutu na wynagrodzenia

rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do czasu rzeczywiście przepracowanego przez konserwatorów na danych nieruchomościach w danym miesiącu według średniej stawki godzinowej wynagrodzenia konserwatorów na osiedlu.

Koszty materiałów wykorzystywanych przez osiedlowe zespoły konserwatorów rozlicza się według rzeczywiście poniesionych kosztów na danej nieruchomości.

Pozostałe koszty pośrednie utrzymania osiedlowych zespołów konserwatorów:

- odpis na ZFŚS
- koszty bhp
- szkolenia
- amortyzacja środków trwałych
- utrzymania pomieszczeń użytkowanych przez grupę konserwatorów
- usługi obce
- koszty dyżurów technicznych (wszystkie koszty związane z dyżurem technicznym za wyjątkiem kosztów materiałów wbudowanych w nieruchomość, tj. koszty wynagrodzenia wraz z narzutami konserwatorów za dyżur techniczny oraz koszty obsługi dyżuru technicznego – telefonicznego przyjmowania zgłoszeń i dysponowania konserwatorami w ramach dyżuru)
- koszty wynagrodzenia i narzutów za czas nieobecności w pracy (chorobowe, urlop płatny)
- inne niewymienione powyżej koszty

rozlicza się na wszystkie nieruchomości w skali osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

8. Koszty badań obowiązkowych rozlicza się według rzeczywiście poniesionych kosztów na danej nieruchomości na wszystkie lokale znajdujące się w tej nieruchomości.

9. Koszty utrzymania zieleni, tj.:

- koszenie trawników, załadunek i wywóz skoszonej trawy
- przycinka żywopłotów
- przycinka skupin
- przycinka i wycinka drzew
- nasadzenia

rozliczane są wg rzeczywiście poniesionych kosztów na nieruchomości, do których przynależy teren zielony określony granicą działki gruntowej.

10. Pozostałe koszty konserwacji rozliczane są według rzeczywiście poniesionych kosztów na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe

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

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej ZSM nr 283/2011 z dnia 29.11.2011r. i obowiązuje od dnia 01.01.2012 r.

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2009 z dnia 28.04.2009 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Małgorzata Andrzejczak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Ignacy Bazan