

**Regulamin  
rozliczania kosztów oraz ustalania opłat z tytułu  
bieżących konserwacji zasobów mieszkaniowych  
Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**Podstawa prawna:**

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- Statut Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli.

**Rozdział I. Postanowienia ogólne**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów bieżących konserwacji i drobnych napraw nieruchomości zarządzanych przez Nowosolską Spółdzielnię Mieszkaniową oraz ustalania opłat z tego tytułu.
2. Z opłat na bieżące konserwacje finansowane są w szczególności następujące konserwacje i drobne naprawy nie przekraczające jednorazowo kwoty 500,00 zł brutto wg poniższego wykazu:

| <b>I.p.</b> | <b>Wykaz robót zaliczanych do bieżących konserwacji i drobnych napraw</b>                                                                                                                                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji i przyłączy centralnego ogrzewania: grzejników, zaworów, głowic, termostatów, odcinków instalacji, plomb, odpowietrzników, izolacji, uszczelek, muf, przedłużek, śrubunków, kryz, itp.            |
| 2           | odpowietrzenie instalacji centralnego ogrzewania                                                                                                                                                                                                     |
| 3           | czyszczenie, zabezpieczenie, pomiary parametrów instalacji i przyłączy c.o.                                                                                                                                                                          |
| 4           | płukanie i uzupełnianie wody w instalacji c.o.                                                                                                                                                                                                       |
| 5           | kontrola szczelności i poprawności działania, usuwanie przecieków z instalacji i przyłączy centralnego ogrzewania                                                                                                                                    |
| 6           | przygotowanie instalacji c.o. do sezonu grzewczego                                                                                                                                                                                                   |
| 7           | regulacja pomp c.o.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8           | montaż , serwis liczników w węźle c.o., czyszczenie filtrów w węźle                                                                                                                                                                                  |
| 9           | serwis liczników ciepła w lokalach                                                                                                                                                                                                                   |
| 10          | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji i przyłączy elektrycznych: zabezpieczeń zalicznikowych, tablic licznikowych, obudów, wkładek topikowych, bezpieczników, przewodów, łączników, wyłączników, puszek, żarówek , kloszy, opraw ,plomb |
| 11          | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji domofonowej: paneli, przewodów, oświetlenia, list mieszkańców, elektrozamków, zasilania, głośników                                                                                                |

|    |                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | sprawdzenie, naprawa lamp parkowych                                                                                                                             |
| 13 | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji odgromowej: bednarki, uziomów, zwodów, iglic, klocków, złączy, uchwytów, itp.                                |
| 14 | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji i przyłączy wodociągowych: zaworów, odcinków instalacji, redukcji, uszkodzonych wodomierzy, plomb, uszczelek |
| 15 | usuwanie przecieków z instalacji i przyłączy wodociągowych                                                                                                      |
| 16 | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji i przyłączy sanitarnych: odcinków instalacji i przyłączy, odpływów, redukcji, traperów, rewizji              |
| 17 | zamurowanie kratek kanalizacyjnych                                                                                                                              |
| 18 | czyszczenie przykanalików kanalizacji                                                                                                                           |
| 19 | usuwanie przecieków z instalacji i przyłączy sanitarnych                                                                                                        |
| 20 | udrożnienie instalacji i przyłączy sanitarnych                                                                                                                  |
| 21 | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji i przyłączy gazowych: odcinków instalacji i przyłączy, zaworów, odwadniaczy,                                 |
| 22 | miejscowe doszczelnienia instalacji i przyłączy gazowych                                                                                                        |
| 23 | sprawdzenie, naprawa lub wymiana części instalacji i przyłączy deszczowych: odcinków instalacji i przyłączy, wpustów, uszczelek,                                |
| 24 | czyszczenie studni deszczowych, naprawa lub wymiana pokryw studni, wyłazów                                                                                      |
| 25 | naprawa , dopasowanie okien klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń technicznych i gospodarczych, wiatrołapów                                                    |
| 26 | naprawa , dopasowanie drzwi wejściowych do budynków, wiatrołapów, piwnic, pomieszczeń technicznych i gospodarczych                                              |
| 27 | naprawy i zamurowania ścian, stropów po wymianie instalacji                                                                                                     |
| 28 | szklenie okien, drzwi, wiatrołapów; zastępcze uzupełnianie blachą lub płytą                                                                                     |
| 29 | naprawa, konserwacja paneli obudowy wiatrołapów                                                                                                                 |
| 30 | naprawa, wymiana zamków, klódek, wkładek , klamek, dorabianie kluczy                                                                                            |
| 31 | sprawdzenie, naprawa, montaż samozamykaczy, stopek w drzwiach                                                                                                   |
| 32 | naprawa , malowanie piaskownic, ławek, koszy, trzepaków                                                                                                         |
| 33 | naprawa skrzynek oddawczych, tablice ogłoszeń , kosze na ulotki i reklamy                                                                                       |
| 34 | naprawa urządzeń zabawowych                                                                                                                                     |
| 35 | naprawa i konserwacje z wymianą elementów instalacji azart                                                                                                      |
| 36 | naprawa posadzek, schodów w klatkach schodowych, piwnic, wiatrołapach, wejść do budynków                                                                        |
| 37 | naprawa lub wymiana wycieraczek do obuwia                                                                                                                       |
| 38 | naprawa podjazdów na wózki                                                                                                                                      |



|    |                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39 | naprawa balustrad                                                                                                                   |
| 40 | udrożnienie, uszczelnienie, naprawa, przełączenie przewodów kominowych                                                              |
| 41 | izolacja, uszczelnienie pionów kominowych w stropodachu                                                                             |
| 42 | naprawy wyłazów dachowych                                                                                                           |
| 43 | miejscowe naprawy dachów budynków, wiatrołapów - likwidacja przecieków                                                              |
| 44 | naprawy , wymiany krótkich odcinków rynien, rur spustowych, opierzeń;<br>oczyszczenie rynien, rur spustowych, opierzeń blacharskich |
| 45 | naprawy kominów, czap kominowych, opierzeń                                                                                          |
| 46 | uzupełnienie kratki zabezpieczających otwory wentylacyjne stropodachów                                                              |
| 47 | szkody zalaniowe                                                                                                                    |
| 48 | naprawa , malowanie konstrukcji wsporczej anten                                                                                     |
| 49 | drobne naprawy płyt , opierzeń balkonów i loggi                                                                                     |
| 50 | naprawa i uszczelnienie parapetów                                                                                                   |
| 51 | naprawa, usuwanie graffiti i innych uszkodzeń elewacji                                                                              |
| 52 | naprawy ścian pomieszczeń wspólnych                                                                                                 |
| 53 | naprawy pieców kaflowych , wymiana drzwiczek, rusztów                                                                               |
| 54 | naprawy chodników, parkingów, jezdni, dróg                                                                                          |
| 55 | naprawy opasek budynkowych                                                                                                          |
| 56 | oznakowanie poziome jezdni, parkingów                                                                                               |
| 57 | naprawy zasieków na śmieci                                                                                                          |

3. Do kosztów bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe NSM zalicza się:
  - a) koszty bieżących konserwacji wykonanych przez jednostki wykonawstwa obcego,
  - b) koszty bieżących konserwacji wykonanych przez Grupę Konserwatorów, na które składają się:
    - koszty zużytych materiałów,
    - koszty bezpośrednie Grupy Konserwatorów - związane z wykonanymi przez grupę konserwacjami.
  - c) koszty pośrednie Grupy Konserwatorów - związane z utrzymaniem grupy.
4. Do kosztów bezpośrednich Grupy Konserwatorów zalicza się:
  - a) wynagrodzenia osobowe pracowników Grupy Konserwatorów,
  - b) narzuty na wynagrodzenia osobowe pracowników Grupy Konserwatorów w postaci składek ZUS oraz odpisu na ZFŚS,
 po wyłączeniu z nich wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia dotyczących dyżurów pogotowia technicznego.
5. Do kosztów pośrednich Grupy Konserwatorów zalicza się:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania pomieszczeń grupy,
  - b) amortyzacje środków trwałych znajdujących się na wyposażeniu grupy,
  - c) koszty dyżurów pogotowia technicznego,
  - d) koszty podróży służbowych pracowników grupy
  - e) koszty szkoleń pracowników grupy,
  - f) inne koszty utrzymania grupy poza wymienionymi w pkt 4

## Rozdział II. Zasady rozliczania kosztów bieżących konserwacji

1. Koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe NSM wykonane przez jednostki wykonawstwa obcego oraz koszty bezpośrednie Grupy Konserwatorów obciążają poszczególne nieruchomości, których faktycznie dotyczą. Jednostką rozliczeniową kosztów bieżących konserwacji jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe NSM wykonane przez jednostki wykonawstwa obcego oraz koszty bezpośrednie Grupy Konserwatorów, które dotyczą więcej niż jednej nieruchomości, obciążają poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Koszty pośrednie Grupy Konserwatorów rozlicza się na wszystkie nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe Spółdzielni proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

## Rozdział III. Zasady ustalania opłat z tytułu bieżących konserwacji

1. Podstawą naliczenia opłaty z tytułu bieżących konserwacji w danej nieruchomości jednobudynkowej jest koszt bieżących konserwacji poniesionych na tej nieruchomości w ostatnim minionym roku, powiększony o wskaźnik inflacji.
2. Koszty bieżących konserwacji stanowią integralną część planu gospodarczego zatwierdzanego uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Wysokość opłat na pokrycie kosztów bieżących konserwacji w danym roku uchwała Rada Nadzorcza. Opłata ustalana jest w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

## Rozdział IV. Postanowienia końcowe

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej NSM nr 22/2011 z dnia 28.02.2011r. i obowiązuje od dnia 01.01.2011r.

- *naniesiono zmiany wprowadzone Aneks nr 1 z dnia 27.01.2014r. i obowiązujące od dnia zatwierdzenia*
- *naniesiono zmiany wprowadzone Aneks nr 2 z dnia 29.08.2016r. i obowiązujące od dnia zatwierdzenia*
- *naniesiono zmiany wprowadzone Aneks nr 3 z dnia 22.02.2021r. i obowiązujące od dnia 01.03.2021r.*
- *naniesiono zmiany wprowadzone Aneks nr 4 z dnia 28.07.2025r. i obowiązujące od dnia 01.08.2025r.*

Niniejszy tekst jednolity zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr ..... /2025 z dnia 28.07.2025r. i obowiązuje od dnia 01 sierpnia 2025 roku.

Z-ca Przewodniczącej  
Rady Nadzorczej NSM  
*mgr Iwona Gazińska*

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej NSM  
*mgr Irena Kasprzak*

RADCA PRAWNY  
*Alina M. Gazińska*