

Załącznik  
do uchwały nr 11 /2025  
Rady Nadzorczej  
Robotniczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Chemik”  
w Kędzierzynie-Koźlu  
z dnia 17.04.2025 r.

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK” w Kędzierzynie-Koźlu.**



**Rozdział I. Postanowienia ogólne**

**Rozdział II. Postanowienia wstępne**

**Rozdział III. Postanowienia szczegółowe**

**Rozdział IV. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali i nieruchomości wspólnych.**

**Rozdział V. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych.**

**Rozdział VI. Gospodarka funduszem remontowym.**

**Rozdział VII. Rozliczanie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.**

**Rozdział VIII. Ustalanie opłat za używanie lokali.**

**Rozdział IX. Zakres obowiązków Spółdzielni.**

**Rozdział X. Postanowienia końcowe**

Kędzierzyn-Koźle, kwiecień 2025



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne.**

1. Podstawa prawna:
  - a) Ustawa Prawo spółdzielcze
  - b) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
  - c) Ustawa o rachunkowości
  - d) Ustawa Prawo budowlane
  - e) Ustawa o własności lokali
  - f) Ustawa Prawo energetyczne
  - g) Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
  - h) Statut Spółdzielni
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a) koszty obsługi eksploatacyjnej
  - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
  - c) koszty zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków
  - d) koszty dostawy ciepła
  - e) koszty wywozu odpadów komunalnych
  - f) koszty utrzymania dźwigów
  - g) koszty dostawy pakietu telewizyjno - radiowego
  - h) koszty utrzymania domofonów
  - i) podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie terenów
  - j) koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, grupie budynków lub osiedlach.
  - k) koszty ogólne zarządzania nieruchomościami spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego , przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Polega on na porównaniu kosztów i wyników tej działalności w okresach rocznych kalendarzowych.
4. W Spółdzielni obowiązuje bez wynikowa zasada gospodarki finansowej , oznacza to , że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w rozdz. VIII Regulaminu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni rozliczane są odrębnie dla każdego osiedla.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
7. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni są plany gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą.



**REGULAMIN**  
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za  
używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”  
w Kędzierzynie-Koźlu.

---

**Rozdział II**  
**Postanowienia wstępne.**

1. Za jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się :
  - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych
  - osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym
  - wskazania urzędów pomiarowych
  - nieruchomość
  - budynek
  - mieszkanie
  - udział we współwłasności nieruchomości wspólnej
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych określana jest wg dokumentacji technicznej.
3. Liczba mieszkańców ustalana jest w oparciu o pisemne oświadczenia użytkowników lokali.
4. Wielkość udziałów we współwłasności określa uchwała podjęta przez Zarząd.
5. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości.
6. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu to należy przez to rozumieć:
  - członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu
  - właściciela będącego członkiem Spółdzielni
  - właściciela
  - najemcę
  - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego
7. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:
  - a) koszty ogólne zarządzania nieruchomościami:
    - płace z narzutami pracowników w Zarządzie
    - koszty energii elektrycznej i ciepłej oraz zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w obiekcie Zarządu
    - koszty konserwacji
    - koszty materiałów biurowych i urządzeń technicznych w obiekcie Zarządu
    - ubezpieczenie obiektu i wyposażenia biur w Zarządzie
    - inne koszty nie wymienione powyżej i dotyczące zarządzania nieruchomościami
  - b) koszty administrowania nieruchomościami:
    - płace z narzutami pracowników w Administracji
    - koszty energii elektrycznej i ciepłej oraz zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w obiekcie Administracji
    - koszty konserwacji



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- koszty materiałów biurowych i urządzeń technicznych w obiekcie Administracji
  - ubezpieczenie obiektu i wyposażenia biur w Administracji
  - inne koszty nie wymienione powyżej i dotyczące administrowania nieruchomościami
  - c) nieruchomość lokalowa – odrębna własność lokalu użytkowego
  - d) pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej ( w budynku lub poza nim )
  - e) części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności:
    - fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni i suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne ( hydrofornie, węzeł cieplny itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i spalinowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, piwnicach i strychach, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
  - f) mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura będąca własnością Spółdzielni, służące nieruchomości, w której są usytuowane wyodrębnione lokale, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali i służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię.
8. Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem lokali
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
  - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni.
9. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

**Rozdział III**  
**Postanowienia szczegółowe.**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego stanowią:
- a) koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania
  - b) koszty zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków
  - c) koszty wywozu odpadów komunalnych
  - d) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego, gruntu, części wspólnych



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- e) koszty dostawy podstawowego pakietu telewizyjno-radiowego
  - f) koszty ubezpieczenia mieszkania
  - g) koszty eksploatacji domofonu
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią:
- a) koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych
  - b) koszty zapatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w części wspólnej
  - c) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych
  - d) koszty energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych
  - e) koszty ubezpieczenia majątkowego
  - f) podatek od nieruchomości wspólnej i gruntowej
  - g) koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem utrzymania czystości na klatkach schodowych
  - h) koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni
  - i) koszty przeglądów technicznych budynku
  - j) koszty usług kominiarskich
  - k) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej w nieruchomości wraz z administrowaniem
  - l) koszty ogólne zarządzania nieruchomością.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym Osiedlu stanowią:
- a) koszty oświetlenia terenu osiedla
  - b) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie dotyczące obiektów i działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych nieruchomości.
  - c) koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni
  - d) koszty konserwacji i napraw infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników oraz elementów małej architektury
  - e) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni
  - f) koszty ogólne zarządzania nieruchomościami Spółdzielni

**Rozdział IV**  
**Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali i**  
**nieruchomości wspólnych.**

- 1. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania określa regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie.
- 2. Rozliczanie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków wg. zał. Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- 3. Rozliczanie kosztów wywozu odpadów komunalnych
- 3.1 Koszty wywozu dotyczące lokali użytkowych i dzierżaw terenu pokrywane są przez najemców, dzierżawców lub właścicieli tych lokali na podstawie umów zawartych przez nich bezpośrednio z firmami dokonującymi wywozu.



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- 3.2 Koszty wywozu dotyczące nieruchomości z lokalami mieszkalnymi pokrywane są przez mieszkańców tych nieruchomości.
- 3.3 Użytkownik lokalu mieszkalnego deklaruje ilość zamieszkałych w nim osób poprzez złożenie pisemnego oświadczenia na odpowiednim druku osobiście w Administracji Osiedla.  
Oświadczenie składa się w terminie do ostatniego dnia miesiąca z ważnością na następne miesiące.
- 3.4 Stawkę jednostkową przypadającą na jednego mieszkańca ustala się na podstawie Uchwały Zgromadzenia Związku Międzygminnego „CZYSTY REGION”.
- 3.5 W przypadku niewypełnienia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny Związek Międzygminny „Czysty Region” decyzją administracyjną nalicza podwyższoną opłatę. Kwota ta jest rozliczana proporcjonalnie do ilości osób zadeklarowanych jako zamieszkałe w danej nieruchomości za miesiąc w którym nastąpiło naruszenie zasad segregacji.
- 3.6 Wszelkie dodatkowe koszty związane z wywozem nieczystości stałych w danej nieruchomości obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.
- 3.7 Wytworzone przez użytkownika lokalu odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) są oddawane własnym staraniem i na własny koszt do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
4. Rozliczanie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.
  - 4.1 Podatek od nieruchomości dla lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność ustalany jest indywidualnie dla każdego lokalu zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta i płacony jest przez właściciela bezpośrednio do Urzędu Miasta.
  - 4.2 Podatek od nieruchomości dot. lokali mieszkalnych stanowiących spółdzielcze prawo wraz z pomieszczeniami przynależnymi, częścią wspólną i gruntem ustalany jest łącznie w danej nieruchomości i rozliczany w danym lokalu mieszkalnym proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.
  - 4.3 Podatek od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (obiekty i grunt) oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów w Spółdzielni określane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości i rozliczane w danym lokalu mieszkalnym, nieruchomości lokalowej i lokalu użytkowym na zasadach własnościowego prawa wielkością udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.
  - 4.4 Podatek od nieruchomości dla lokali użytkowych i garaży oraz gruntu przynależnego do tych lokali a także opłata za wieczyste użytkowanie tych gruntów określane są dla danego lokalu użytkowego (garażu) proporcjonalnie do jego powierzchni.
5. Rozliczanie kosztów dostawy podstawowego pakietu telewizyjno- radiowego.
  - 5.1 Miesięczną opłatę za dostawę podstawowego pakietu telewizyjno- radiowego do mieszkania rozlicza się w oparciu o udokumentowane koszty i wynegocjowaną przez Zarząd z Operatorem cenę.
  - 5.2 Miesięczna opłata dotyczy poszczególnych mieszkań.
  - 5.3 Dostawa pakietu podstawowego może być wstrzymana i opłata nie naliczana w przypadku pisemnej rezygnacji użytkownika lokalu z zachowaniem



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec następnego miesiąca.
- 5.4 Dostawa pakietu podstawowego może być wstrzymana w przypadku zalegania w opłacie za mieszkanie, w tym za dostawę pakietu, przez trzy miesiące po uprzednim powiadomieniu użytkownika lokalu o wyłączeniu i warunkach ponownego włączenia. Ponowne włączenie sygnału pakietu podstawowego możliwe będzie w ciągu 14 dni roboczych po uregulowaniu zaległych płatności za mieszkanie i ewentualnie dodatkowej opłaty z tytułu usługi ponownego włączenia sygnału naliczonej przez Operatora wysokości ustalonej w umowie między Operatorem a Spółdzielnią.
6. Rozliczanie kosztów z tytułu ubezpieczenia.
- 6.1. Koszt ubezpieczenia lokali użytkowych z najmu i koszt wyliczony wg. pkt. 6.3 rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 6.2 Koszt ubezpieczenia garaży i koszt wyliczony wg. pkt. 6.3. rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży.
- 6.3 Koszt ubezpieczenia majątku pozostającego w Spółdzielni rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych w obiektach wolnostojących Spółdzielni.
- 6.4 Koszt ubezpieczenia budynku mieszkalnego i koszt wyliczony wg. pkt. 6.3 rozliczany jest wielkością udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.
7. Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów.
- 7.1 Planowane koszty eksploatacji domofonów w danym roku rozlicza się na mieszkania, posiadające domofon, w ramach danego Osiedla.
- 7.2 Miesięczna opłata za mieszkanie z tego tytułu wynosi 1/12 kosztu ustalonego wg pkt. 7.1.
8. Rozliczanie kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych.
- 8.1 Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych rozlicza się osobno w każdej nieruchomości, która jest wyposażona w dźwigi.
- 8.2 Planowane w danym roku kalendarzowym, koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów w nieruchomości rozlicza się wg wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Miesięczny koszt jest 1/12 kosztu rocznego.
- 8.3 Użytkownicy lokali, w nieruchomości wyposażonej w dźwigi, są zwolnieni z opłat za eksploatację i konserwację dźwigów za każdy dzień postoju dźwigów. Opłata za 1 dzień wynosi 1/30 opłaty miesięcznej. Postój dźwigów w danym dniu, jest uznany, kiedy w godz. 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> był on czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu postoju dźwigów są zapisy w dokumentach pracy dźwigów podpisane przez pracownika Administracji Osiedla.
9. Rozliczanie kosztów energii elektrycznej.
- 9.1 Kosztem energii elektrycznej jest opłata stała i zmienna za tą energię.
- 9.2 Rozliczaniu podlega zużycie energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych nieruchomości, w obiektach spółdzielczych oraz do oświetlenia terenów na Osiedlu.
- 9.3 Planowane koszty zużycia energii elektrycznej w obiektach spółdzielczych oraz do oświetlenia terenów na Osiedlu w danym roku kalendarzowym odnosi się do



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- powierzchni lokali mieszkalnych, nieruchomości lokalowych, lokali użytkowych na zasadach własnościowych praw oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i wolnostojących czyli określa się koszty przypadające na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w danym Osiedlu.
- 9.4 Koszty w nieruchomości wylicza się mnożąc koszt 1 m<sup>2</sup> wyliczony wg pkt. 9.3 przez powierzchnię użytkową lokali w tej nieruchomości.
- 9.5 Planowane koszty zużycia w danym roku kalendarzowym energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych nieruchomości powiększone o wyliczone koszty wg pkt. 9.4 rozliczane są na lokale, w danej nieruchomości, wg wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.
- 9.6 Miesięczna opłata z tego tytułu za lokal wynosi 1/12 kosztu ustalonego w pkt. 9.5.
- 9.7 Koszty energii elektrycznej w garażach rozlicza się wg wskazań liczników głównych energii elektrycznej w poszczególnych zespołach garażowych.
- 9.7.1 Za podlicznik energii elektrycznej uznaje się licznik energii elektrycznej posiadający ważną cechę legalizacyjną. W przypadku wygaśnięcia cechy legalizacyjnej właściciel/użytkownik garażu zobowiązany jest do wymiany podlicznika, zachowanie zdemontowanego podlicznika i powiadomienie o tym fakcie Administracji Osiedla.
- 9.7.2 Gdy wszystkie garaże korzystające z energii elektrycznej z danego licznika głównego nieposiadają podliczników całe koszty energii elektrycznej dzielone są przez liczbę garaży korzystających z energii elektrycznej.
- 9.7.3 Gdy wszystkie garaże korzystające z energii elektrycznej z danego licznika głównego posiadają podliczniki ich koszty zużycia rozliczane są wg wskazań podliczników pomnożonych przez stawkę kWh wynikającą z faktur dostawcy. Pozostałe koszty energii stanowią opłatę stałą i są dzielone po równo na wszystkie garaże korzystające z energii elektrycznej z danego licznika głównego.
- 9.7.4 Gdy nie wszystkie garaże korzystające z energii elektrycznej z danego licznika głównego posiadają podliczniki to koszty zużycia dzielimy na garaże opomiarowane i nieopomiarowane. Garaże opomiarowane wg wskazań podliczników, a garaże nieopomiarowane wg różnicy wskazań pomiędzy podlicznikami licznikiem głównym po równo. Pozostałe koszty energii stanowią opłatę stałą i są dzielone po równo na wszystkie garaże korzystające z energii elektrycznej z danego licznika głównego.
- 9.7.5 Koszty oświetlenia terenu, na którym zlokalizowane są garaże pokrywane są po równo przez wszystkie garaże.
- 9.8 Za punkty świetlne w piwnicy ( pomieszczeniu przynależnym ) użytkownik wnosi zryczałtowaną comiesięczną opłatę ustaloną przez Zarząd.
10. Rozliczanie kosztów konserwacji i napraw części wspólnej nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni oraz kosztów konserwacji i napraw infrastruktury osiedlowej
- 10.1 Planowane w danym roku kalendarzowym koszty konserwacji i napraw infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników oraz elementów małej architektury odnosi się do powierzchni lokali mieszkalnych, nieruchomości lokalowych, lokali użytkowych na zasadach własnościowych praw , garaży oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i wolnostojących, czyli określa się koszty przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w danym osiedlu.



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- 10.2 Koszty w nieruchomości wylicza się mnożąc koszty 1m<sup>2</sup> powierzchni wg pkt. 10.1 przez powierzchnię użytkową lokali w tej nieruchomości.
- 10.3 Planowane w danym roku kalendarzowym koszty konserwacji i napraw części wspólnej nieruchomości powiększone o wyliczone koszty w pkt. 10.2 rozliczane są na lokal, w danej nieruchomości, wg wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.
- 10.4 Miesięczna opłata za mieszkanie wynosi 1/12 kosztu ustalonego w pkt. 10.3.
11. Rozliczanie kosztów utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnej oraz na terenach Spółdzielni z wyłączeniem utrzymania czystości na klatkach schodowych.
- 11.1 Planowane w danym roku kalendarzowym, koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni odnosi się do powierzchni lokali mieszkalnych, nieruchomości lokalowych, lokali użytkowych na zasadach własnościowych praw, garaży oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i wolnostojących czyli określa się koszt przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w danym osiedlu.
- 11.2 Koszty nieruchomości wylicza się mnożąc koszt 1m<sup>2</sup> powierzchni wg pkt. 11.1 przez powierzchnię użytkową lokali w tej nieruchomości.
- 11.3 Planowane w danym roku kalendarzowym, koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem utrzymania czystości na klatkach schodowych, powiększone o wyliczone koszty w pkt 11.2 rozliczane są na lokal mieszkalny, nieruchomość lokalową, lokal użytkowy na zasadach własnościowych praw, lokal użytkowy w budynku mieszkalnym i garaż w danej nieruchomości, wg wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej a na lokal użytkowy w budynku wolnostojącym wg jego powierzchni użytkowej i dzierżawy wg. powierzchni.
- 11.4 Miesięczna opłata z tego tytułu za lokal wynosi 1/12 kosztu ustalonego w pkt. 11.3.
12. Rozliczanie kosztów przeglądów technicznych i usług kominiarskich nieruchomości.
- 12.1. Planowane koszty w danym roku kalendarzowym, przeglądów technicznych i usług kominiarskich w nieruchomości rozlicza się na lokal mieszkalny, nieruchomość lokalową, lokal użytkowy na zasadach własnościowych praw i lokal użytkowy w budynku mieszkalnym wg wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej a na lokal użytkowy w budynku wolnostojącym wg jego powierzchni użytkowej.
- 12.2 Miesięczna opłata z tego tytułu za lokal wynosi 1/12 kosztu ustalonego w pkt. 12.1.
13. Rozliczanie pozostałych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem wszystkich nieruchomości i administrowaniem Osiedlem.
- 13.1 Planowane w danym roku kalendarzowym pozostałe koszty odnosi się do powierzchni lokali mieszkalnych, nieruchomości lokalowych, lokali użytkowych na zasadach własnościowych praw, garaży oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i wolnostojących, czyli określa się koszty przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w danym osiedlu.
- 13.2 Koszty dla nieruchomości wylicza się mnożąc koszt dla 1m<sup>2</sup> powierzchni wg pkt. 13.1 przez powierzchnię użytkową w tej nieruchomości.



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- 13.3 Koszty w danej nieruchomości wg pkt. 13.2 rozliczane są na lokal mieszkalny, nieruchomość lokalową, lokal użytkowy na zasadach własnościowych praw, lokal użytkowy w budynku mieszkalnym i garaż wg wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej a na lokal użytkowy w budynku wolnostojącym wg jego powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
- 13.4 Miesięczna opłata z tego tytułu za lokal wynosi 1/12 kosztu ustalonego w pkt. 13.3.
14. Rozliczanie kosztów ogólnych zarządzania nieruchomościami w Spółdzielni.
- 14.1 Planowane koszty ogólne i zarządzania, w danym roku kalendarzowym, odnosi się do powierzchni lokali mieszkalnych, nieruchomości lokalowych, lokali użytkowych na zasadach własnościowych praw, garaży oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i wolnostojących, czyli określa się koszty przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w Spółdzielni.
- 14.2 Koszty w nieruchomości wylicza się mnożąc koszt 1m<sup>2</sup> wg pkt. 14.1 przez powierzchnię użytkową lokali w tej nieruchomości.
- 14.3 Koszty w danej nieruchomości wg pkt. 14.2 rozliczane są na lokal mieszkalny, nieruchomość lokalową, lokal użytkowy na zasadach własnościowego prawa i garaż oraz lokal użytkowy w budynku mieszkalnym wg wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej a na lokal użytkowy w budynku wolnostojącym wg wielkości powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
- 14.4 Miesięczna opłata z tego tytułu za lokal wynosi 1/12 kosztu ustalonego w pkt. 14.3.

## **Rozdział V**

### **Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych.**

Rozliczanie spłat zobowiązań długoterminowych tj.

- kredytów
  - odsetek skapitalizowanych
  - odsetek wykupionych przejściowo przez Budżet Państwa
  - oprocentowania odsetek wykupionych przez Budżet Państwa
- następuje na podstawie odrębnych przepisów ustalonych przez bank, który udzielił kredytu długoterminowego.

## **Rozdział VI**

### **Gospodarka funduszem remontowym.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni mają obowiązek świadczenia opłaty na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
3. Właściciele lokali będący i niebędący członkami Spółdzielni, w przypadku zarządzania ich nieruchomości na podstawie art. 24<sup>1</sup> lub 26 Ustawy o



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

spółdzielniach mieszkaniowych, wpłacają miesięczne zaliczki na sfinansowanie remontu na podstawie planowanych kosztów, proporcjonalnie do jego udziału w nieruchomości wspólnej. Zaliczka będzie rozliczana w oparciu o faktycznie poniesione koszty po zakończeniu remontu.

4. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości Spółdzielni powstaje z:
  - odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni
  - wpłat właścicieli lokali
5. Wpływy i wydatki funduszu remontowego ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdego Osiedla, za wyjątkiem przypadku opisanego w pkt. 3.
6. Koszty remontów w części wspólnej nieruchomości, w której zlokalizowane są nieruchomości lokalowe, rozlicza się na te lokale, po wykonaniu remontu, wg wielkości udziału w tej nieruchomości.
7. W przypadku remontów bieżących, dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych dla każdej nieruchomości odrębnie, koszty dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

## **Rozdział VII**

### **Rozliczanie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.**

Planowane koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię rozlicza się proporcjonalnie na lokale mieszkalne, stanowiące własność Spółdzielni (spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu oraz najem) oraz lokale będące własnością członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości lokali w Spółdzielni. Wysokość obciążeń członków ustala Rada Nadzorcza.

## **Rozdział VIII**

### **Ustalanie opłat za używanie lokali.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
  - działalnością społeczną, oświatową i kulturalnąprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.  
Na te opłaty składają się pozycje opisane w rozdziale IV pkt.2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 i 14, rozdziale V, VI i VII oraz zaliczka na obsługę eksploatacyjną jako suma pozycji opisanych w rozdziale IV pkt. 6, 10, 11, 12 i 13 niniejszego regulaminu.  
Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- działalnością społeczną, oświatową i kulturalną przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

Na te opłaty składają się pozycje opisane w rozdziale IV pkt. 2, 3, 4, 5, 7,8, 9 i 14 rozdziale VI i VII oraz zaliczka na obsługę eksploatacyjną jako suma pozycji w rozdziale IV pkt. 6, 10, 11, 12 i 13 niniejszego regulaminu.

Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
- wydatkami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

Na te opłaty składają się pozycje opisane w rozdziale IV pkt.2,3, 4, 5, 7,8, 9 i 14, rozdziale VI oraz zaliczka na obsługę eksploatacyjną jako suma pozycji w rozdziale IV pkt. 6, 10, 11, 12 i 13 niniejszego regulaminu.

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni są obowiązani wносить na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych oraz wywozu odpadów komunalnych.

5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na rzecz Spółdzielni. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tych osób odszkodowania uzupełniającego, w tym opłat niezależnych naliczanych w wysokości takiej samej jak przed utratą tytułu prawnego do tego lokalu.

6. Ustalanie wysokości opłat.

6.1 Wysokość opłat z tytułów wymienionych w rozdziale IV pkt. 7, 8 i 14 oraz z tytułu obsługi eksploatacyjnej (suma pozycji pkt. 6, 10, 11, 12 i 13 wymienionych w rozdziale IV), zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

6.2. Wysokość opłat z tytułów wymienionych w rozdziale IV pkt. 3, 4, 5 i 9, ustala Zarząd.

6.3 Wysokość opłaty z tytułu wymienionego w rozdziale IV pkt. 2 określa taryfa dostawcy w zakresie ceny wody i ścieków oraz abonamentu.

7. Właściciele lokali użytkowych wnoszą miesięczne opłaty za lokal ustalone w umowie o zarządzanie nieruchomością lokalową. Wysokość opłaty ustalana jest w oparciu o planowane koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone corocznie w planach, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

8. Najemcy lokali użytkowych i dzierżawcy terenu wnoszą opłaty ustalone w umowie najmu lub dzierżawy. Wysokość stawek najmu i dzierżawy ustala się w drodze przetargu lub poprzez negocjacje.  
Rady Osiedlowe ustalają każdorazowo formę wyboru stawki.
9. Właściciel lokalu użytkowego oprócz opłat za lokal a najemca lokalu użytkowego lub dzierżawca terenu oprócz stawek najmu w zależności od sytuacji wnosi opłaty :
- a/ za wodę , ścieki , energię elektryczną i gaz
  - b/ z tytułu kosztów centralnego ogrzewania
  - c/ z tytułu eksploatacji dźwigu
  - d/ z tytułu wywozu odpadów komunalnych.
10. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie ich działalności.
11. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi , przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej , winny być pokryte opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu.
12. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem zgłoszenia gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Do czasu zawarcia umowy, przyszły użytkownik wnosi następujące opłat:
- zaliczkę na obsługę eksploatacyjną
  - opłaty na fundusz remontowy
  - zaliczkę na centralne ogrzewanie
  - z tytułu dostawy pakietu telewizyjno-radiowego
  - z tytułu eksploatacji dźwigu
  - z tytułu eksploatacji domofonów
- Po zawarciu umowy opłaty wnoszone są zgodnie z zapisami pkt.2 lub 3 w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.
- O postawieniu lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie.
- Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
- Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony , obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu / niezależnie od obowiązku pokrycia kosztów odnowienia /, jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.
- Użytkownik zwalnający lokal jest zobowiązany do pokrycia kosztu operatu szacunkowego z ustalenia wartości rynkowej tego lokalu, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
- O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie.
13. Za opłaty , o których mowa w pkt. 1 ÷ 5 odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni, najemcami lokali mieszkalnych, osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu , a także osób faktycznie korzystające z lokalu,



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

14. Wnoszenie opłat.

14.1 Terminy wnoszenia opłat ustala w odniesieniu do :

- użytkowników lokali wym. w rozdz. II pkt. 6 - Statut Spółdzielni
- właścicieli nieruchomości lokalowej, najemców i dzierżawców - umowa

14.2 Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienia.

15. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. A w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

16. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele nie będący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową wnoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

**Rozdział IX**  
**Zakres obowiązków Spółdzielni.**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielczych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić :

a/ w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych :

- utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym
- sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu
- czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku / bez klatek schodowych / oraz w otoczeniu budynków
- sprawną obsługę administracyjną .

b/ w zakresie eksploatacji dzwignów i domofonów :

- stałe ich funkcjonowanie

c/ zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wywóz odpadów komunalnych

2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i eksploatacji lokali określa :

a/ w odniesieniu do Członków i Właścicieli - załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu ,

b/ w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

3. Bonifikaty , upusty i odszkodowania :



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za**  
**używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- 3.1. Bonifikaty za przerwy w funkcjonowaniu dźwigów określone są w rozdziale IV pkt. 8 ,
- 3.2. Upusty z tytułu braku zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z budynku stosowane są w oparciu o zawarte umowy z dostawcami ,
- 3.3. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu lokalu w wyniku niewykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu użytkownikowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznaną już bonifikatę lub upusty wyżej wymienione. Podejmując taką decyzję , Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.
- 3.4. Obniżki w opłatach / bonifikaty, upusty i odszkodowania / rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.  
Kwoty udzielonych bonifikat, upustów i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**Rozdział X**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 17.04.2025 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK” w Kędzierzynie-Koźlu przyjęty przez Radę Nadzorczą RSM „CHEMIK” Uchwałą Nr 26 /2024 z dnia 28.11.2024 r.
3. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 11/2025 z dnia 17.04.2025r.

Załącznik Nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki  
zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat  
za używanie lokali w RSM „CHEMIK”  
w Kędzierzynie-Koźlu

**ROZLICZANIE**  
**kosztów zaopatrzenia w wodę  
i odprowadzania ścieków**



**Rozdział I. Postanowienia ogólne**

**Rozdział II. Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych**

**Rozdział III. Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych**

**Rozdział IV. Pozostałe zasady rozliczania.**

**Rozdział V. Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych.**

**Rozdział VI. Rozliczanie księgowe z tytułu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.**

Kędzierzyn - Koźle, kwiecień 2025



**Załącznik Nr 1**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne.**

1. Rozliczanie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni polega na:
  - a) rozliczaniu między Dostawcą wody i Odbiorcą ścieków a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującą umową o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków;
  - b) rozliczaniu między Spółdzielnią a użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z zasadami określonymi poniżej;
  - c) rozliczaniu między Dostawcą wody i Odbiorcą ścieków a użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z zawartą indywidualną umową.
2. Rozliczanie kosztów zużycia wody odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków, zespołów budynków lub części budynków (np. klatka) w zależności od miejsca – w oparciu o wskazania zainstalowanych wodomierzy. Wodomierze w budynkach zasilanych ze stacji hydroforowych pełnią rolę podzielników wskazań wodomierza w tej stacji.
3. Przez cenę wody rozumie się wysokość opłaty za zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków określoną w taryfie cen zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Wysokość opłaty w taryfie, ustala Przedsiębiorstwo Wodociągowo – Kanalizacyjne. Przedsiębiorstwo to także ustala wysokość opłaty abonamentowej dla odbiorcy rozliczanego wg wodomierza.
4. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię są z tytułu:
  - a) zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków stanowiące iloczyn ilości m<sup>3</sup> dostarczonej wody i odprowadzanych ścieków i ich cen jednostkowych.
  - b) opłaty abonamentowej dla odbiorcy rozliczanego wg wodomierza.
5. Koszty o których mowa w pkt. 4 a. podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach w okresach rocznych a w pkt. 4 b. na lokal.
6. Koszty zużycia wody powstałe w związku z awarią instalacji wodnej (przeciek) za wodomierzem głównym rozliczane są w ramach kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
7. Ilość odprowadzanych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej w tym lokalu wody.
8. Ilość zużytej wody ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych:
  - a) wodomierzy w budynkach, zespołach budynków, lub częściach budynku (np. klatka) i w stacjach hydroforowych – będących węzłami rozliczeniowymi wodomierzy w lokalach

**Rozdział II**  
**Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych.**

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym Spółdzielnia zainstalowała wodomierze z modułem radiowym. W pawilonach wolnostojących z lokalami użytkowymi dopuszcza się montaż i eksploatację wodomierzy bez modułów radiowych.
2. Rozliczanie kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalu rozpoczyna się od dnia, w którym je zainstalowano.  
Zasada ta dotyczy również wodomierzy zainstalowanych w miejsce samowolnie zdemontowanych lub uszkodzonych przez użytkowników lokali.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego, w których zamontowane są wodomierze, wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek, które są iloczynem miesięcznego zużycia



**Załącznik Nr 1**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

wody, wg wyniku z poprzedniego okresu rozliczeniowego i ceny wody. Użytkownik lokalu może również zadeklarować wyższą wysokość zaliczki.

4. Minimalna zaliczka za zużycie wody i odprowadzanie ścieków stanowi kwotę równoważącą 1m<sup>3</sup> zgodnie z cennikiem Dostawcy.
5. Użytkownik lokalu ponosi również koszty opłaty abonamentowej za wodomierz w węźle rozliczeniowym.
6. W budynku, zespole budynków lub ich części gdzie nie występują lokale nieopomiarowane opłata wynika z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy lokalowych wnoszona jest lub pomniejsza opłatę eksploatacyjną w następnym okresie rozliczeniowym.

### **Rozdział III**

#### **Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych.**

1. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym Spółdzielnia nie zainstalowała wodomierzy z modułem radiowym z przyczyn niezależnych od niej z wyłączeniem pawilonów wolnostojących jak również lokal w którym zamontowane są wodomierze nie posiadające ważnej cechy legalizacyjnej.
2. Podstawą ustalenia ilości wody zużywanej w okresie rozliczeniowym w takim lokalu jest zużycie wody wskazane przez wodomierz zamontowany w węźle rozliczeniowym w budynku, zespołach budynków lub ich częściach, pomniejszone o zużycie wody w opomiarowanych lokalach oraz pomieszczeniach ogólnodostępnych i podzielone przez ilość nieopomiarowanych lokali danego węzła rozliczeniowego.  
W budynku, zespole budynków lub ich części gdzie występują lokale nieopomiarowane w przypadku gdy zużycie wody w lokalach opomiarowanych i pomieszczeniach ogólnodostępnych jest większa niż wskazanie wodomierza głównego opłata wynika z tej różnicy pomniejsza opłatę eksploatacyjną w następnym rocznym okresie rozliczeniowym.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek, w wysokości 10 m<sup>3</sup> wody i ścieków.
4. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego ponosi również koszty opłaty abonamentowej za wodomierz w węźle rozliczeniowym.

### **Rozdział IV**

#### **Pozostałe zasady rozliczania**

1. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy tj. od 01 listopada do 31 października. W przypadku zmian cen jednostkowych wody w trakcie okresu rozliczeniowego, w rocznym rozliczeniu zostanie uwzględniony dodatkowy odczyt zużycia wody. Odczyt dodatkowy i końcowy dokonywane są zawsze wg stanu na ostatni dzień miesiąca o godzinie 24<sup>00</sup>. Po upływie 6 miesięcy okresu rozliczeniowego dopuszcza się dokonanie kontrolnego odczytu zużycia wody w celu porównania jej zużycia w budynku, zespołach budynków lub części budynku z sumą zużycia wody przez poszczególnych użytkowników lokali w przypadku wystąpienia różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy lokalowych, większej niż 10%, w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek, w terminach określonych przez Spółdzielnię, udostępnić lokal do dokonania kontroli stanu technicznego wodomierzy i modułów radiowych a także do manualnego odczytu wodomierzy. O w/w terminach użytkownicy lokali będą powiadamiani poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.



**Załącznik Nr 1**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

Użytkownik lokalu ma również obowiązek dokonywania bieżącej kontroli pracy wodomierzy. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza lub uszkodzenia plomb oraz odłączenia się modułu od wodomierza powinien niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla.

3. Lokal, w którym z przyczyn technicznych lub organizacyjnych dokonano odczytu manualnego wodomierzy, zamiast odczytu radiowego, będzie rozliczony na podstawie tego odczytu. Odczyt manualny może być dokonany nie później niż do trzech tygodni od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku awarii wodomierza wielkość zużycia wody, za okres jego niesprawności, określa się na podstawie maksymalnego zużycia w jednym z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.
5. W sytuacji
  - a) nie zgłoszenia do Spółdzielni uszkodzenia uniemożliwiającego odczyt wodomierza spowodowanego przez użytkownika lokalu,
  - b) naruszenia plomb w wodomierzu,
  - c) dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej uniemożliwiających stwierdzenia faktycznego zużycia wody,
  - d) stwierdzenia użycia zewnętrznego pola magnetycznego w celu zafalszowania wskazań wodomierzy,
  - e) braku zgody na wyposażenie wodomierzy we wskaźniki użycia pola magnetycznego,
  - f) nie udostępnienia lokalu do manualnego odczytu wodomierzy po powiadomieniu o jego terminie na klatce schodowej lub w indywidualnym pisemnym zawiadomieniu,
  - g) nie udostępnienia lokalu do montażu lub legalizacji wodomierzy,
  - h) nie zapewnienia dostępu do miejsca montażu lub wymiany wodomierzy,
  - i) nie udostępnienia lokalu do wykonania czynności serwisowych w wyznaczonym terminie

zużycie wody w lokalu w okresie rozliczeniowym w przypadkach w/w od pkt. „a” do pkt. „i” ustalone zostaje jak dla lokalu nieopomiarowanego.

6. W przypadku zaistnienia powodu świadczenia usług dodatkowych lub serwisowych przy wodomierzach z odczytem radiowym z winy użytkownika lokalu, koszty ich ponosi użytkownik lokalu. Wysokość cen tych usług określa cennik, który jest załącznikiem do umowy rozliczeniowej kosztów wody i odprowadzania ścieków zawartej przez Spółdzielnię.
7. Powstała różnica pomiędzy kosztami zużycia wody a wniesionymi miesięcznymi zaliczkami regulowana jest następująco:
  - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi najpóźniej przy terminowym uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia
  - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu, przekazuje na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
8. Nie dokonuje się między odczytów wodomierzy w przypadkach kupna–sprzedaży mieszkań i ich zamiany. W takich przypadkach rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków będzie wykonywane dla osoby, która na koniec okresu rozliczeniowego jest użytkownikiem lokalu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zdający i przyjmujący lokal w zakresie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczają się między sobą.



**Załącznik Nr 1**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

9. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie mógł udostępnić lokalu do odczytu manualnego wodomierzy w terminie podanym w ust.3, to rozliczenie zużycia wody będzie dokonane na podstawie ust.4.

**Rozdział V**  
**Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych.**

1. Na podstawie przepisów Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Spółdzielnia jest uprawniona do zainstalowania wodomierzy we wszystkich lokalach w danej nieruchomości ( budynku ).
2. Użytkownik lokalu, na podstawie powyższej ustawy jest zobowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
3. Spółdzielnia jest uprawniona do montowania wskaźników użycia pola magnetycznego na wodomierzach zamontowanych w lokalu.
4. Spółdzielnia jest uprawniona instalować wodomierze w lokalach nieopomiarowanych i wymieniać zainstalowane wodomierze po utracie ważności ich legalizacji.
5. Koszty poniesione z tytułu legalizacji lub związane z legalizacją albo wymianą wodomierzy będą obciążały fundusz remontowy danego Osiedla.
6. Użytkownik lokalu wnosi opłatę za obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków a także za kontrolny odczyt zużycia wody w mieszkaniach. Wysokość opłaty określa Umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczającą wodę i jest wykazana w indywidualnym rozliczeniu kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, którą otrzymuje użytkownik lokalu.
7. Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy.
  - 7.1. W przypadku wykonywania czynności serwisowych w całej nieruchomości Spółdzielnia zawiadamia o tym użytkowników lokali poprzez ogłoszenia wywieszane na tablicach ogłoszeń lub na wejściach do klatek schodowych w dwóch terminach określonych w umowach rozliczeniowych zawartych z firmami serwisowymi. W przypadku nie udostępnienia lokalu przez użytkownika w tych terminach czynność serwisowa może zostać wykonana odpłatnie w dodatkowym terminie na jego pisemne zlecenie złożone w Administracji Osiedla.
  - 7.2. W szczególnych przypadkach spółdzielnia wspólnie z firmą instalującą wodomierze w lokalu, dokonuje wizji lokalnej i ustala techniczne warunki ich montażu. Na tę okoliczność sporządza notatkę, która określa niezbędne czynności do wykonania przy montażu wodomierzy.
  - 7.3. Użytkownik lokalu, w którym Spółdzielnia zamontowała wodomierze, zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp, usuwając także zabudowę wykonaną we własnym zakresie (np. glazurę ceramiczną, boazerię, urządzenia sanitarne, itp.), do miejsca zainstalowanych wodomierzy w sposób zapewniający wykonanie wszelkich czynności serwisowych (wymiana plomb, modułu radiowego, złączek, demontaż i montaż wodomierza) z należytą starannością i zgodnie z przepisami BHP. Wszystkie koszty związane z demontażem i ponownym montażem tych zabudów ponosi użytkownik lokalu. W przypadku gdy użytkownik lokalu nie zapewni swobodnego dostępu do miejsca zainstalowanych wodomierzy Spółdzielnia ma prawo odmówić wykonania czynności serwisowych.



**Załącznik Nr 1**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

- 7.4. W razie konieczności zmiany usytuowania wodomierza użytkownik lokalu jest zobowiązany ten fakt zgłosić w Administracji Osiedla. Po wykonaniu tych czynności, użytkownik lokalu wnosi do Administracji Osiedla o ponowne zaplombowanie wodomierza w terminie 14 dni, licząc od daty jego rozplombowania.
- 7.5. Eksploatację przyłączy wodomierzowych ( tzw. agrafek ) dopuszcza się warunkowo poprzez okres do 5 lat od momentu wymiany wodomierzy w latach 2014 ÷ 2016. W tym terminie należy przebudować taki przyłącz własnym staraniem i na własny koszt. Do czasu wymiany takiego przyłącza za jego stan techniczny w trakcie eksploatacji odpowiada użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia usterki takiego przyłącza użytkownik lokalu usuwa ją na swój koszt. Nie usunięcie tej usterki a także nie przebudowanie takiego przyłącza w wyznaczonym powyżej terminie spowoduje, że lokal wyposażony w niesprawne przyłącze wodomierzowe traktowany będzie jako nieopomiarowany.
- 7.6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, w których zainstalowane są wodomierze.
- 7.6.1 Rejestr zawiera:
- adres lokalu i miejsce zainstalowania
  - nr wodomierza
  - nr modułu radiowego
  - datę zainstalowania wodomierza
  - datę przyjęcia do indywidualnego rozliczenia
  - stan początkowy wodomierza
  - stan przy kolejnych odczytach
  - datę wymiany wodomierza
  - datę legalizacji wodomierza.

**Rozdział VI**

**Rozliczenie księgowe z tytułu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.**

1. Różnica między kosztami a przychodami jest przenoszona miesięcznie na konto rozrachunkowe.
2. Różnica jest rozliczana z użytkownikami lokali po okresie rozliczeniowym.

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki  
zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat  
za używanie lokali w RSM „CHEMIK”  
w Kędzierzynie-Koźlu

## **O B O W I A Z K I**

### **Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i eksploatacji lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale**



- |                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Rozdział I</b>    | <b>Zasady ogólne</b>   |
| <b>Rozdział II</b>   | <b>Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni</b>  |
| <b>Rozdział III</b>  | <b>Podstawowy zakres obowiązków użytkownika zajmującego lokal mieszkalny lub użytkowy w budynku mieszkalnym Spółdzielni.</b> |
| <b>Rozdział IV</b>   | <b>Zasady remontu oraz wymiany okien i drzwi balkonowych w mieszkaniu i rozliczeń finansowych z tego tytułu.</b>             |
| <b>Rozdział V</b>    | <b>Zasady montażu zewnętrznych żaluzji do okien, drzwi balkonowych i w loggiach.</b>   |
| <b>Rozdział VI</b>   | <b>Szczegółowe warunki umieszczania jednostek zewnętrznych klimatyzatora w budynkach mieszkalnych.</b>                       |
| <b>Rozdział VII</b>  | <b>Podstawowy zakres obowiązków użytkownika zdającego lokal mieszkalny do Spółdzielni i zasady rozliczeń z tego tytułu.</b>  |
| <b>Rozdział VIII</b> | <b>Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i przeglądów garaży.</b>                                       |
| <b>Rozdział IX</b>   | <b>Podstawowy zakres obowiązków użytkowników garaży.</b>   |



**Załącznik Nr 2**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

**Rozdział I**  
**Zasady ogólne.**

1. Naprawami są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciążają użytkownika lokalu.
3. Użytkownikowi lokalu nie wolno, bez wiedzy i pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać w szczególności:
  - napraw lub przeróbek w instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjnej (piony główne) i spalinowo – wentylacyjnej,
  - zmian konstrukcyjnych ścian i stropów.W przypadku stwierdzenia, przez Spółdzielnię, wykonania powyższych czynności, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego, oraz ewentualnymi kosztami powstania z tego tytułu szkody.
4. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, zawarta między stronami umowa najmu powinna określać oprócz wysokości opłaty za najem również rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw i przeglądów wewnątrz lokali.

**Rozdział II**  
**Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni.**

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i przeglądów wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych należy:
  - a) naprawa lub wymiana instalacji wody zimnej do pierwszego zaworu odcinającego, łącznie z zaworem – bez instalacji wewnątrz mieszkania,
  - b) naprawa lub wymiana pionów kanalizacji i podejść odpływowych do urządzeń sanitarnych i wpustów podłogowych trwale zamontowanych
  - c) naprawa przewodów instalacji gazowej wraz z przeprowadzaniem corocznych przeglądów instalacji,
  - d) naprawa, sprawdzanie i badanie instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany osprzętu (oprawy oświetleniowe, gniazdka, przełączniki itp.) oraz naprawy uszkodzeń spowodowanych przez użytkowników (np. przewiercenie przewodu, przeciążenie instalacji),
  - e) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania, grzejników i zaworów termostatycznych,
  - f) naprawa uszkodzonych ścian, sufitów, popękanego podłoża, z wyjątkiem robót zaliczanych do odnowienia lokalu, tj. bez wykonywania robót malarskich i bez wymiany posadzek,
  - g) nadzór nad montażem urządzeń gazowych (piecyk i kuchnia gazowa) i wymiana zaworów odcinających przy zasiedleniu lokalu oraz uszczelnianie instalacji gazowej i sprawdzanie jej szczelności.
  - h) likwidacja termy gazowej w kuchni i wykonanie instalacji elektrycznej umożliwiającej zasilenie podgrzewacza elektrycznego, każdorazowo przed zasiedleniem lokalu.
  - i) remont stolarki okiennej w mieszkaniach, gdy konieczność jej naprawy wynika z przyczyn niezależnych od członka na warunkach określonych w rozdz. IV ust.1
  - j) wykonywanie wszelkich prac przywracających stan poprzedni po usunięciu awarii przez Spółdzielnię za wyjątkiem prac dotyczących zmian wykonanych w lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni.



**Załącznik Nr 2**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonywania, przez Spółdzielnię napraw, przeglądów i ocen stanu technicznego wynikających z jej obowiązków.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub innych użytkowników lokali w nieruchomości, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej- także przy jej pomocy. Z czynności powyższych sporządza się protokół.
4. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię napraw określonych w rozdz. II ust. 1 obowiązków – użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić dostęp do miejsca naprawy, usuwając jednocześnie zabudowę wykonaną we własnym zakresie (boazeria i inne) jak również zabezpieczyć prywatne mienie i wyposażenie lokalu przed ewentualnym uszkodzeniem. Spółdzielnia ponosi pełną odpowiedzialność za szkody w mieniu użytkownika i wyposażeniu lokalu powstałe w winy wykonawcy

### **Rozdział III**

#### **Podstawowy zakres obowiązków użytkownika zajmującego lokal mieszkalny lub użytkowy w budynku mieszkalnym Spółdzielni.**

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Odnawianie lokalu polegające na:
  - a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych, z usunięciem uszkodzeń tynku do 1 m<sup>2</sup>,
  - b) naprawie i malowaniu drzwi i okien od wewnątrz i zewnątrz, mebli wbudowanych i podłóg przeznaczonych do malowania, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem.
2. Czyszczenie i usuwanie niedrożności urządzeń sanitarnych i przewodów kanalizacyjnych w mieszkaniu w tym kratek podwannowych.
3. Likwidacja wszelkich nieszczelności wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej w mieszkaniu oraz regulacja urządzeń spłukujących i armatury.
4. Naprawa:
  - a) posadzek i podłóg wraz z oblistwowaniem,
  - b) stolarki drzwiowej i mebli wbudowanych,
  - c) stolarki okiennej na warunkach określonych w rozdz. 4 obowiązków,
  - d) instalacji wody zimnej w mieszkaniu za zaworem odcinającym, urządzeń techniczno- sanitarnych wraz z podejściami (wanna, bateria, umywalka, zlewozmywak, muszla, spłuczka,)
  - f) osprzętu elektrycznego.
5. Wymiana szyb okiennych i drzwiowych.
6. Pokrycie uzasadnionych i niezbędnych kosztów przy montażu urządzeń wymienionych w rozdz. II ust. 1. pkt g (koszt uzgodniony przy zasiedlaniu mieszkania).
7. Pokrycie kosztów naprawy uszkodzeń spowodowanych przez użytkowników, o których mowa w rozdz. II ust. 1 pkt. d.
8. Niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni o wystąpieniu uszkodzeń, których obowiązek naprawy leży po stronie Spółdzielni. Jeżeli brak lub opóźnienie w zawiadomieniu Spółdzielni o wystąpieniu uszkodzeń spowoduje zwiększenie strat, to Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika lokalu



**Załącznik Nr 2**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

lub firmę usuwającą przyczynę awarii kosztami zwiększenia szkody lub zwiększonymi kosztami naprawy.

**Rozdział IV**  
**Zasady remontu oraz wymiany okien i drzwi balkonowych w mieszkaniach i rozliczeń**  
**finansowych z tego tytułu.**

1. Remont okien.

W przypadku zakwalifikowania przez Spółdzielnię stolarki okiennej do remontu, koszt tego remontu ponoszą użytkownik lokalu i Spółdzielnia po połowie. Kalkulację kosztu przeprowadza Spółdzielnia.

2. Wymiana okien:

- a) Wymianę okien w mieszkaniu wykonuje użytkownik lokalu własnym staraniem i na własny koszt.
- b) Wymienione okna winny mieć identyczne gabaryty i podział jak dotychczas zamontowane, oraz winny posiadać nawietrzaki lub mikrowentylację.

Dopuszczalna jest zmiana poziomego podziału drzwi balkonowych oraz likwidacja lufcików.

- c) Spółdzielnia zwraca użytkownikowi lokalu poniesione na wymianę okien koszty, maksymalnie do wysokości określonej wg poniższego wzoru:

$$\text{Kwota dofinansowania} = 0,02 K \times J \times L$$

gdzie:

K - koszt 1 m<sup>2</sup> okna standardowego

J - ilość m<sup>2</sup>

L - ilość pełnych lat eksploatacji budynku /nie więcej niż 50/

pod warunkiem zachowania zasad określonych w ust. 2 pkt. b

- d) Pod pojęciem okna standardowego rozumie się okno, którego skrzydła i ościeżnica wykonane są z drewna jednolitego i okno posiada szybę podwójną zespoloną o współczynniku przenikania ciepła 2,6 W / m<sup>2</sup> K/.
  - e) Cenę 1 m<sup>2</sup> okna standardowego ustala corocznie w I kwartale Zarząd Spółdzielni w oparciu o ceny rynkowe.
  - f) W celu uzyskania dofinansowania wymiany okien użytkownik lokalu składa wnioski wraz z kopią rachunku we właściwej Administracji Osiedla.  
Wnioski są rejestrowane w kolejności ich wpływu.
  - g) Dofinansowanie do wymiany okien przysługuje jeden raz dla danego lokalu.
  - h) Użytkownik lokalu otrzymuje dofinansowanie po montażu i odbiorze technicznym przez Administrację Osiedla, wg kolejności w rejestrze, o którym mowa w ust.2 pkt. f w ramach środków posiadanych przez Administrację Osiedla.
  - i) Kwotę dofinansowania zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu, lub przekazuje na konto wskazane przez użytkownika lokalu.
  - j) Poszczególne Rady Osiedli w corocznych planach gospodarczo- finansowych proponują wysokość środków na dofinansowanie wymiany okien (min. 1% przychodów z eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych w Osiedlu).
3. Użytkownik lokalu nie ma prawa potrącać sobie kwot dofinansowania o których mowa ust. 2 pkt. h z opłat za lokal, a także wносить roszezeń o wypłatę dofinansowania w przypadku wyczerpania środków w danym roku na tego typu wypłaty.



**Załącznik Nr 2**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

**Rozdział V**

**Zasady montażu zewnętrznych żaluzji do okien, drzwi balkonowych i w loggiach.**

1. Użytkownik lokalu może montować zewnętrzne żaluzje do okien, drzwi balkonowych i w loggiach własnym staraniem i na własny koszt.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia wszelkich ewentualnych szkód jakie poniosły osoby trzecie i Spółdzielnia przy montażu i eksploatacji zewnętrznych żaluzji do okien, drzwi balkonowych i w loggiach.
3. Montaż zewnętrznych żaluzji do okien i drzwi balkonowych dopuszczalny jest tylko do ościeży tj. powierzchni poprzecznej (prostopadłej) do płaszczyzny muru przy otworze okiennym lub drzwiowym.
4. Zewnętrzne żaluzje w loggii należy montować do powierzchni ścian i płyt stropowych loggii. Dopuszcza się montaż dolnej części żaluzji do balustrady loggii.

**Rozdział VI**

**Szczegółowe warunki umieszczania jednostek zewnętrznych klimatyzatora**  
**w budynkach mieszkalnych.**

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego / użytkowego posiadający tytuł prawny do lokalu może instalować jednostki zewnętrzne instalacji klimatyzacji wyłącznie po uzyskaniu wcześniejszej pisemnej zgody Zarządu.
2. Prace związane z montażem zostaną wykonane na wyłączny koszt i ryzyko użytkownika lokalu.
3. Niedopuszczalny jest montaż jednostki zewnętrznej do elewacji budynku w tym do balustrady balkonu. Dopuszcza się montaż jednostki zewnętrznej na ścianie loggii.
4. Posadowienie na tarasie, balkonie jednostki zewnętrznej akceptowane jest bez stałego kotwienia do podłoża, a zamontowanie będzie wykonane na podkładkach gumowych gwarantujących izolację od wibracji i przenoszenia ich na konstrukcję.
5. Przeprowadzenie instalacji freonowej i elektrycznej przez ścianę musi być zabezpieczone od wilgoci oraz zaizolowane termicznie.
6. Jednostka wewnętrzna będzie połączona z jednostką zewnętrzną instalacją przeprowadzoną przez ścianę zewnętrzną na wysokości powyżej 30 cm od poziomu posadzki.
7. Instalacja elektryczna – po zakończeniu winien być wykonany odbiorczy pomiar instalacji elektrycznej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia z wykorzystaniem przyrządów pomiarowych posiadających aktualne świadectwo wzorcowania oraz sporządzony protokół.
8. Właściciel instalacji gwarantuje, że dopuszczalne przez przepisy poziomy dźwięku w pomieszczeniach mieszkalnych i na zewnątrz budynku nie zostaną przekroczone.
9. Jednostka klimatyzacyjna będzie regularnie konserwowana na koszt właściciela zgodnie z wytycznymi producenta urządzenia.
10. Zabrania się wykonania odprowadzenia skroplin na zewnątrz poza obrys balkon lub tarasu.
11. W przypadku remontu balkonu/loggii lub elewacji właściciel będzie zobowiązany do samodzielnego demontażu i ewentualnego ponownego montażu jednostki zewnętrznej.



**Załącznik Nr 2**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

**Rozdział VII**  
**Podstawowy zakres obowiązków użytkownika zdającego lokal mieszkalny do Spółdzielni**  
**i zasady rozliczeń z tego tytułu.**

1. Użytkownik zdając lokal mieszkalny do Spółdzielni powinien go przekazać w stanie odnowionym i bez urządzeń techniczno-sanitarnych.
2. Lokal uznaje się za odnowiony gdy :
  - a) Tynki mają polikwidowane uszkodzenia po gwoździach, kołkach, przekuciach itp.
  - b) Całe mieszkanie pomalowane jest farbą o jasnym kolorze. Farba powinna być położona równomiernie, bez śladów zacieków, pęknięć i złuszczeń, a kolor rozłożony jednolicie.
  - c) Stolarka okienna drewniana oraz drzwiowa wewnętrzna jest pomalowana na kolor biały bez zacieków i złuszczeń. Szyby okienne są umyte, nie porysowane, całe, bez śladów nalepek itp.
  - d) Drzwi wejściowe są nie uszkodzone, ościeża trwale osadzone. Wizjer kompletny, a otwory po dodatkowych zamkach zakołkowane.
  - e) Parapety i posadzki lastrykowe lub ceramiczne są umyte , bez śladów farb i innych uszkodzeń mechanicznych.
  - f) Posadzki drewniane /parkiet/ są wycyklinowane, bez śladów uszkodzeń mechanicznych. Podłogi z tworzyw sztucznych są umyte , bez śladów farb, lakierów i innych uszkodzeń.
  - g) Instalacja elektryczna jest kompletna , a podejścia do lamp zakończone są kostkami połączeniowymi.
  - h) Grzejniki centralnego ogrzewania i rury metalowe są pomalowane farbami olejnymi w kolorze zbliżonym do koloru ścian. Zawory odcinające instalacji wodnej i gazowej są dostępne, a rury instalacji gazowej są położone na tynku.
3. Demontaż urządzeń techniczno-sanitarnych / wanna, muszla, zlewozmywak z szafką, kuchenka i gazowe podgrzewacze wody / użytkownik zdający lokal mieszkalny powinien przeprowadzić przed przekazaniem mieszkania do Spółdzielni.
4. W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego przez użytkownika do Spółdzielni w stanie nie odnowionym i urządzeniami techniczno-sanitarnymi /wymienionymi w ust. 3./, Spółdzielnia może dokonać odnowienia lokalu /wg zapisów w ust.2./ i demontażu urządzeń techniczno-sanitarnych , a kosztami tych prac obciąża zdającego lokal.
5. Pozostawione w przekazanym do Spółdzielni mieszkaniu urządzenia techniczno-sanitarne po zdemontowaniu /przez Spółdzielnię/ są złomowane i przekazywane na Miejskie Wysypisko Odpadów Komunalnych.
6. Pozostawione w przekazanym do Spółdzielni mieszkaniu ruchome elementy wyposażenia np. meble są / przez Spółdzielnię / przekazywane na Miejskie Wysypisko Odpadów Komunalnych.
7. Kosztami czynności, o których mowa w ust. 5 i 6 obciąża się użytkownika przekazującego lokal mieszkalny do Spółdzielni.

**Rozdział VIII**  
**Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i przeglądów garaży.**

Do podstawowego zakresu obowiązków Spółdzielni należy:

- remont i konserwacja pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi,
- remont elewacji,
- naprawa, sprawdzanie i badanie instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany osprzętu (oprawy oświetleniowe, gniazdka, przełączniki itp.) oraz naprawy uszkodzeń spowodowanych przez użytkowników.



**Załącznik Nr 2**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat**  
**za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”**  
**w Kędzierzynie-Koźlu.**

---

**Rozdział IX**

**Podstawowy zakres obowiązków użytkowników garaży w zakresie napraw.**

Do podstawowego zakresu obowiązków użytkownika garaży należy:

- naprawa, wymiana i malowanie drzwi garażowych (kolor farby uzgodniony z Administracją Osiedla)
- naprawa posadzki cementowej wewnątrz garażu
- usuwanie uszkodzeń tynku wewnątrz garażu
- białkowanie ścian wewnątrz garażu.