



GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W CIESZYNIE

ul. Bielska 84, 43-400 Cieszyn, tel. (33) 479-40-00, fax (33) 479-40-11,

e-mail: sekretariat@gsm.cieszyn.pl, www.gsm.cieszyn.pl

NIP: 548-007-52-29, REGON: 001241065, KRS 0000132579,

PKO BP S.A. o/Bielsko Biała nr 88 1020 1390 0000 6702 0018 9811

REGULAMIN

kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Górnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.03.2012 r. uchwałą nr 7/03/2012/RN

Tekst jednolity

Zatwierdzony uchwałą nr 45/11/2025/RN Rady Nadzorczej Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie z dnia 25.11.2025

Spis treści

I. Postanowienia ogólne.	1
II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i pomieszczeń przynależnych.	2
1. Fizyczna jednostka rozliczeniowa poszczególnych rodzajów kosztów.	3
2. Organizacyjna jednostka rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów.	4
III. Obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeniach przynależnych.	8
1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych.	8
2. Obowiązki Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych.	9
IV. Zasady rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalnającymi lokale i pomieszczenia przynależne.	11
V. Postanowienia końcowe	12



I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin określa, obowiązujące w Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie:
 - 1) zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 2) obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
 - 3) zasady rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zamieszkającymi i zwalnającymi lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
2. Podstawę prawną Regulaminu stanowi:
 - 1) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.),
 - 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm.),
 - 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.),
 - 4) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U 1994 Nr 85 poz. 388 z późn. zm.),
 - 5) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733 z późn. zm.),
 - 6) Statut Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w których wyodrębniono własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) Spółdzielnia – Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa w Cieszynie,
 - 2) Rada – Rada Nadzorcza Spółdzielni,
 - 3) Zarząd – Zarząd Spółdzielni,
 - 4) Użytkownik – członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 5) lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię,
 - 6) pomieszczenie przynależne - pomieszczenie przynależne do lokalu (piwnica)
 - 7) pomieszczenia wspólne – pomieszczenia, do korzystania z których uprawnieni są wszyscy Użytkownicy danego budynku (pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe, korytarze piwniczne i inne).



II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i pomieszczeń przynależnych.

§ 2

1. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo - gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu finansowo - gospodarczego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na:
 - 1) odpis na fundusz remontowy,
 - 2) podatek od nieruchomości,
 - 3) ubezpieczenie nieruchomości,
 - 4) energię elektryczną pomieszczeń wspólnych,
 - 5) usługi związane z mediami,
 - 6) utrzymanie czystości i porządku,
 - 7) konserwację nieruchomości,
 - 8) przeglądy techniczne,
 - 9) wynagrodzenia pracowników osiedla,
 - 10) świadczenia pracownicze osiedla,
 - 11) eksploatację i utrzymanie pozostałe,
 - 12) utrzymanie mienia,
 - 13) obsługę administracji osiedlowej,
 - 14) koszty ogólne,
 - 15) wywóz nieczystości,
 - 16) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - 17) dostawę ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej,
 - 18) dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się:
 - 1) za sezon grzewczy – w zakresie dostawy ciepła – pokrywający się z rokiem kalendarzowym,
 - 2) za okresy półroczne – w zakresie dostawy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz



odprowadzania ścieków (zaliczki pobierane są miesięcznie, na podstawie danych z okresu poprzedniego),

- 3) za okres roku – w zakresie wszystkich kosztów niewymienionych wyżej w terminie 90 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o ile przepisy powszechnie obowiązujące nie obligują do innych okresów i terminów.
3. Podstawą rozliczeń kosztów wymienionych w § 3 ust.1 pkt.1-14 są wydatki poniesione w danym okresie rozliczeniowym.
4. Wywóz nieczystości - Koszty ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego budynku zgodnie ze stawką określoną w uchwale gminy i ilością osób wymienionych w § 4 ust.1 pkt.5). Ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest bezwynikowo.
5. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określa Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w zasobach Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie.
6. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej określa Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie.

1. Fizyczna jednostka rozliczeniowa poszczególnych rodzajów kosztów.

§ 4

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi są odpowiednio:
 - 1) udział w nieruchomości wspólnej – dla kosztów wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 1 – 14,
 - 2) m² powierzchni użytkowej lokalu - dla kosztów stałych wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 16 -18, części kosztów zmiennych wymienionych w § 3 ust.1 pkt 18 związanych z częścią wspólną nieruchomości,
 - 3) m³ - wg wskazań liczników zainstalowanych w lokalu - dla kosztów wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 16 i 17,
 - 4) koszt jednostkowy energii – wg podzielników kosztów – dla kosztów zmiennych wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 18,
 - 5) liczba mieszkańców zamieszkujących lokale mieszkalne i użytkujących lokale użytkowe w danej nieruchomości, zgodnie ze złożonymi przez Użytkowników oświadczeniami, dla kosztów wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 15).
2. Udział lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i powierzchni pomieszczeń do nich przynależnych.
3. Jeżeli jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali to za powierzchnię tę przyjmuje się



wartość określoną w dokumentacji ustalającej samodzielność lokalu lub w umowie najmu.

4. Powierzchnia użytkowa to cała lub część powierzchni lokalu o wysokości od podłogi do sufitu równej i wyższej od 220 cm. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane, bądź obudowane.
5. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni balkonów, suszarni i piwnic.

2. Organizacyjna jednostka rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów.

§ 5

1. Organizacyjną jednostkę rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całości zasobów Spółdzielni są koszty ogólne przypadające proporcjonalnie do przychodów. Wykaz całości zasobów Spółdzielni stanowi pkt.1 załącznika nr 1.
2. W skali całości zasobów nieruchomości rozliczane są następujące koszty:
 - 1) amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w siedzibie Spółdzielni,
 - 2) zużycie materiałów w siedzibie Spółdzielni (m.in. wydatki na materiały podstawowe i biurowe, zakup artykułów spożywczych, środków czystości, zakup elementów wyposażenia i narzędzi, zakup prasy i wydawnictw książkowych, wydatki na paliwo),
 - 3) zużycie energii w siedzibie Spółdzielni (m.in. energia elektryczna, woda, ciepło),
 - 4) usługi obce związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni (m.in. bankowe, pocztowe, telekomunikacyjne, informatyczne, remontowe, przeglądy techniczne, usługi prawne, doradztwo bhp, ochrona mienia, monitoring osiedla, koszenie, odśnieżanie, pielęgnacja zieleni, konserwacje i naprawy),
 - 5) podatki i opłaty związane z utrzymaniem siedziby Spółdzielni (m.in. opłata za gospodarowanie odpadami, podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty skarbowe i inne),
 - 6) wynagrodzenia: Rady Nadzorczej, Zarządu oraz administracji Spółdzielni,
 - 7) świadczenia na rzecz pracowników w wymienionych w pkt. 6 (m.in. składki ZUS, ZFŚS, szkolenia, BHP),
 - 8) pozostałe koszty rodzajowe (m.in. ubezpieczenia majątkowe i OC, koszty lustracji, składki do ZR i KRS, podróże służbowe).

§ 6

1. Organizacyjną jednostkę rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali zespołu nieruchomości stanowi osiedle „Cieszyn” i „Pogwizdów” ustalony w pkt. 2 załącznika nr 1.
2. Oddzielnie dla każdego osiedla rozliczane są następujące koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi:



- 1) Obsługa administracji osiedlowej, w tym: :
 - a) amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (biuro administracji),
 - b) zużycie materiałów m.in. wydatki na materiały podstawowe i biurowe, zakup artykułów spożywczych, środków czystości, zakup elementów wyposażenia i narzędzi, zakup prasy i wydawnictw książkowych, wydatki na paliwo (biuro administracji),
 - c) zużycie energii w biurze administracji (m.in. energia elektryczna, woda, ciepło),
 - d) usługi obce związane z bieżącym funkcjonowaniem biura administracji (m.in. telekomunikacyjne, informatyczne, remontowe, konserwacje i naprawy),
 - e) podatki i opłaty związane z utrzymaniem biura administracji (m.in. opłata za gospodarowanie odpadami),
 - f) pozostałe koszty rodzajowe (m.in. ubezpieczenia majątkowe i OC, podróże służbowe).
- 2) Koszty mienia związane są z utrzymaniem majątku wspólnego Członków Spółdzielni obejmującego dane osiedle, w tym:
 - a) amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (mienie Spółdzielni),
 - b) zużycie materiałów m.in. wydatki na materiały podstawowe, zakup środków czystości, zakup elementów wyposażenia i narzędzi, wydatki na paliwo (mienie Spółdzielni),
 - c) usługi obce związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni (m.in. przeglądy techniczne, ochrona mienia, koszenie, odśnieżanie, pielęgnacja zieleni, konserwacje i naprawy, usługi remontowe i transportowe),
 - d) podatki i opłaty związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni (m.in. podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty skarbowe i inne),
 - e) pozostałe koszty rodzajowe (m.in. ubezpieczenia majątkowe).
- 3) koszt wywozu śmieci wraz z elementami wielkogabarytowymi - ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego osiedla proporcjonalnie do posiadanego udziału. Różnica między kosztami, a przychodami związanymi z wywozem śmieci zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym danej nieruchomości.

§ 7

1. Organizacyjną jednostkę rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali wymiennikowni stanowi załącznik nr 2.
2. W skali wymiennikowni rozliczane są koszty dostawy ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej.
3. Koszty dostawy ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej są kosztami ciepła zużytego do podgrzania wody ponoszonymi przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, z wyłączeniem kosztów utrzymania instalacji wewnątrz budynków oraz utrzymania węzłów cieplnych.



§ 8

1. Organizacyjną jednostkę rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali nieruchomości stanowi załącznik nr 3.
2. W skali nieruchomości rozliczane są następujące koszty:
 - 1) koszty odpisu na fundusz remontowy nieruchomości obejmują wydatki poniesione na zasilenie funduszu remontowego w wysokości zapewniającej pokrycie pełnych potrzeb związanych z remontami należącymi do obowiązków Spółdzielni. Wysokość odpisów jest ustalana przez Radę Nadzorczą indywidualnie dla każdej nieruchomości,
 - 2) koszty związane z obciążeniami podatkowymi budynków mieszkalnych i gruntów z nimi związanymi - opłaty podatku od nieruchomości,
 - 3) koszty związane z zabezpieczeniem majątku – tj. polisa ubezpieczeniowa związana z terenami i majątkiem osiedli:
 - a) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych,
 - b) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami.
 - 4) koszty energii elektrycznej to wydatki związane z oświetleniem klatek schodowych, piwnic, a także energia elektryczna pobrana przy pracy anten zbiorczych,
 - 5) usługi związane z mediami dotyczą przede wszystkim:
 - a) legalizacji wodomierzy (rozliczanej w czasie 5 lat),
 - b) serwisu urządzeń pomiarowych i rozliczenia mediów,
 - a) opłat stałych za licznik (w węźle wodnym budynku - dla wody zimnej, wymiennikowni - dla wody ciepłej),
 - c) udostępnianie węzłów ciepłych.
 - 6) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych oraz w otoczeniu budynków, w tym:
 - a) sprzątanie klatek schodowych,
 - b) koszenie trawy,
 - c) odśnieżanie,
 - d) pielęgnacja zieleni,
 - e) dezynsekcja i deratyzacja,
 - f) materiały i paliwa,
 - g) amortyzacja środków trwałych używanych do utrzymywania czystości i porządku,
 - h) narzędzia i wyposażenie do utrzymywania czystości i porządku,
 - i) konserwacja, naprawa sprzętu do pielęgnacji i koszenia.
 - 7) koszty konserwacji związane z pracami bieżącymi, zakupem i wymianą drobnych elementów wyposażenia pomieszczeń wspólnych oraz zakupem narzędzi i wyposażenia do prac konserwacyjnych, naprawa instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej,



- domofonowej i anteny zbiorczej, utrzymanie pogotowia technicznego,
- 8) koszty przeglądów technicznych określonych w Prawie budowlanym i przepisach odrębnych oraz wynikających z bieżących potrzeb,
 - 9) koszty wynagrodzeń pracowników administracji osiedla obejmujące wynagrodzenia zasadnicze, nagrody jubileuszowe i ekwiwalent za urlop oraz wynagrodzenia bezosobowe (umowy zlecenia),
 - 10) koszty związane z pozostałymi świadczeniami na rzecz pracowników określonych w pkt.9 obejmujące:
 - a) obowiązkowe składki ZUS (społeczne, fundusz pracy, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych),
 - b) odpis na fundusz świadczeń socjalnych osób zatrudnionych na terenie osiedla,
 - c) odprawy emerytalne,
 - d) szkolenia pracowników,
 - e) koszty BHP wynikające bezpośrednio z Kodeksu Pracy.
 - 11) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują wydatki wcześniej niewymienione m.in.:
 - a) amortyzacja środków trwałych (place zabaw),
 - b) usługi bankowe – indywidualne rachunki „wirtualne”,
 - c) usługi transportowe,
 - d) usługi kulturalno-oświatowe,
 - e) ogłoszenia prasowe,
 - f) wydruk książeczek opłat.

§ 9

1. Organizacyjną jednostkę rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali budynków stanowi załącznik nr 4.
2. W skali budynku rozliczane są następujące koszty:
 - 1) dostawa do lokali wody i odprowadzenie ścieków,
 - 2) dostawa ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostawę i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Szczegółowy zakres rozliczania kosztów dostarczania do lokali wody i odprowadzania ścieków określa Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w zasobach Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie.
4. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania stanowią wyłącznie wydatki na rzecz jego dostawcy.



§ 10

Zróżnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali:

1. Prawo do korzystania z pożytków przysługuje tylko Członkom Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali o wyodrębnionej własności nie ponoszą, na rzecz Spółdzielni, kosztów podatku od nieruchomości budynkowej w stosunku do posiadanego udziału.

§ 11

Zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów stosuje się w systemie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby c.o., określone w załączniku nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie.

§ 12

Bonifikatę uzyskaną przez Spółdzielnię dzieli się proporcjonalnie do udziału lokalu w ogólnej liczbie lokali objętych bonifikatą.

III. Obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeniach przynależnych.

§ 13

1. Użyte określenie „naprawa” oznacza - roboty remontowe, konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu i pomieszczenia przynależnego.
2. Zasady wymiany stolarki okiennej określa Regulamin wymiany stolarki okiennej oraz zasad ich rozliczania w lokalach mieszkalnych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie.

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych.

§ 14

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:



1. Naprawa pionów wodociągowych zimnej i ciepłej wody oraz pionów kanalizacyjnych i przewodów cyrkulacyjnych ciepłej wody wraz z zaworem odcinającym i wodomierzami zlokalizowanymi wewnątrz lokalu.
2. Naprawa i konserwacja wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
3. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej do kurka odcinającego przybory włącznie (bez tych przyborów).
4. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do zabezpieczenia tablicy bezpiecznikowej w lokalu bez samej tablicy i jej wyposażenia.
5. Okresowe kontrole z częstotliwością zgodną z przepisami, polegające na sprawdzeniu technicznej sprawności instalacji gazowych, elektrycznych, przewodów wentylacyjnych oraz przeglądów technicznych budynków.
6. Naprawa i czyszczenie instalacji wentylacyjnej za wyjątkiem krat wentylacyjnych.
7. Naprawa ścian i sufitów w lokalu, jeśli uszkodzeniu uległy elementy konstrukcji budynków, z wyłączeniem pęknięć powłoki tynkarskiej, malarskiej na złączu prefabrykatów bez wyraźnego przemieszczenia.
8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu, na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
9. Naprawa i wymiana instalacji domofonowej, dzwonekowej i osprzętu poza lokalami oraz kompleksowa wymiana instalacji domofonowej wraz z osprzętem w całym budynku.
10. Malowanie elewacji wraz z wiatrołapem, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytkowania, zewnętrznych balustrad balkonowych i parapetów okiennych z częstotliwością oraz w sposób zapewniający ich estetyczny wygląd i należyty stan.

2. Obowiązki Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych.

§ 15

1. Użytkownik obowiązany jest zgłosić niezwłocznie do Administracji Spółdzielni powstanie w użytkowanym lokalu usterki lub awarii, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni, jak również innych usterek i awarii zagrażających życiu, zdrowiu lub mieniu mieszkańców.
2. W przypadku niezgłoszenia usterki lub awarii, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za szkody powstałe z tego tytułu.
3. W przypadku nie wywiązania się Użytkownika z obowiązków wyszczególnionych w powyższym regulaminie, zostanie on obciążony kosztami wynikającymi z tego tytułu.
4. Spółdzielnia może wykonać niezbędne prace zabezpieczające na koszt Użytkownika w przypadku gdy nie wywiązanie się przez niego z obowiązków określonych w regulaminie powoduje zagrożenie zdrowia, życia, mienia innych Użytkowników lub mienia Spółdzielni.
5. W przypadku uszkodzenia głowicy termostatycznej lub zaworu termostatycznego z winy



Użytkownika, wymiany tych urządzeń dokonuje on na własny koszt lub na jego wniosek pracę wykonuje Spółdzielnia obciążając kosztami użytkownika.

6. Zabronione są jakiekolwiek zmiany w instalacji gazowej, wodnej lub elektrycznej w lokalu oraz montaż elementów i urządzeń na elewacji budynku (klimatyzatory, daszki ochronne, panele solarne), bez pisemnej zgody Spółdzielni. Konieczność zerwania plomby na instalacji lub podzielnika ciepła na grzejniku wymaga również zgłoszenia Administratorowi Osiedla.
7. Montaż wszelkich urządzeń do nadawania i odbioru sygnału przesyłanego drogą radiową wymaga pisemnej zgody Zarządu. Zabrania się montażu wszelkich urządzeń do połaci dachowych, warstwy fakturowej elewacji i balustrady balkonowej oraz prowadzenia instalacji po elewacji budynku lub wewnątrz budynku poza lokalem użytkownika.
8. Użytkownik obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal i pomieszczenie przynależne w celu wykonania prac konserwacyjnych i remontowych. Na czas prowadzenia prac remontowych Użytkownik jest zobowiązany zdemontować wszelkie urządzenia uniemożliwiające wykonanie tych prac.
9. W sytuacjach awaryjnych zagrażających życiu, zdrowiu lub mieniu mieszkańców, lokal i pomieszczenie przynależne powinny być udostępnione niezwłocznie.
10. Jeżeli Użytkownik nie udostępni Spółdzielni lokalu lub pomieszczenia przynależnego, będzie ponosił pełną odpowiedzialność za skutki niewykonania przez Spółdzielnię prac konserwacyjnych i remontowych wymienionych w § 14 oraz w sytuacjach wymienionych w ust.2.
11. W przypadku nieobecności Użytkownika, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo komisijnego wejścia do lokalu i pomieszczenia przynależnego lub odcięcia mediów, jeżeli zachodzi konieczność zapobieżenia zagrożeniu dla życia, zdrowia lub mienia innych mieszkańców.
12. Spółdzielnia nie zwraca Użytkownikowi kosztów demontażu i powtórnego wykonania zabudów kanałów instalacyjnych, obudów pionów i urządzeń sanitarnych oraz wszelkich okładzin ściennych i podłogowych, jeżeli w trakcie wykonywania obowiązków remontowych Spółdzielni okaże się to niezbędne. W przypadku gdy zmiany wykonano na podstawie zgody wydanej przez Zarząd, Spółdzielnia po zakończeniu prac doprowadzi stan do zgodnego z dokumentacją lub udzieloną zgodą.
13. Zabrania się Użytkownikom dokonywania w lokalu zmian w przyłączeniach do przewodów wentylacyjnych, montażu osłon krat wentylacyjnych utrudniających prawidłową wentylację.

§ 16

Do obowiązków Użytkownika lokalu należy:

1. Dbłość o estetyczny wygląd i należyty stan techniczny ścian, sufitów w lokalu i na balkonie, stolarki okiennej, drzwiowej, elementów metalowych instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, domofonowej.



2. Naprawa, uzupełnienie i malowanie tynków wewnątrz lokalu i balkonów. Kolorystkę balkonu należy zachować zgodnie z dokumentacją techniczną budynku.
3. Dokonywanie napraw drzwi i okien w lokalu.
4. Naprawa i konserwacja posadzek i podłóg w lokalu.
5. Usuwanie przecieków wody w wewnętrznej instalacji cwu i zwu na odcinku od zaworu odcinającego za wodomierzem. Usuwanie przecieków instalacji kanalizacyjnej od pionów do urządzeń sanitarnych włącznie jak i czyszczenie i utrzymywanie w należytym stanie tych odcinków instalacji. Zabrania się zabudowy instalacji gazowej, prowadzenie jej w meblach czy podwieszanym suficie.
6. Naprawa, konserwacja i wymiana, w razie wyeksploatowania się urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu.
7. Konserwacja i utrzymywanie w należytym stanie technicznym instalacji gazowej od zaworu odcinającego przy gazomierzu do urządzeń włącznie oraz w razie konieczności wymiana urządzeń i wężyków elastycznych przyłączeniowych.
8. Naprawa i wymiana w lokalu wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu oraz wykonanie zaleceń z okresowej kontroli.
9. Naprawa i wymiana osprzętu instalacji domofonowej oraz dzwonek w lokalu.

IV. Zasady rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale i pomieszczenia przynależne.

§ 17

Rozliczenia Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale i pomieszczenia przynależne określa Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

§ 18

1. Użytkownik lokalu może zdać lokal:
 - 1) w stanie odnowionym,
 - 2) w stanie nieodnowionym.
2. Użytkownik zwalniający lokal w stanie odnowionym wykonuje prace na własny koszt lub pokrywa koszt prac wykonanych przez Spółdzielnię.
3. Odnowienie lokalu polega na:
 - 1) pomalowaniu lub wytapetowaniu lokalu, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału,
 - 2) wymianie urządzeń techniczno - sanitarnych,
 - 3) wymianie materiałów podłogowych,
4. Podstawę wykonania prac stanowi protokół uzgodnień, dokonanych pomiędzy Użytkownikiem, a Administratorem osiedla i przedstawicieli Działów Technicznego i Członkowsko-



mieszkaniowego.

5. Użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest usunąć urządzenia i elementy wyposażenia uznane przez przedstawicieli Spółdzielni wymienionych w pkt 4, za nieprzydatne - przywracając im stan pierwotny lokalu.

§ 19

W przypadku wzajemnej zamiany lokali, rozliczeń w zakresie stanu technicznego dokonują Użytkownicy między sobą.

§ 20

1. Dokumentem stwierdzającym zdanie (przejęcie) lokalu jest protokół zdawczo - odbiorczy, sporządzony przez Użytkownika(ów) oraz Administratora osiedla i przedstawicieli Działów Technicznego i Członkowsko - mieszkaniowego.
2. W przypadku zdania lub zamiany lokalu Spółdzielnia zleca wykonanie operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu rzeczoznawcy majątkowemu.
3. W przypadku odstąpienia Użytkownika od remontu zdawanego lokalu wycenia się wartość mieszkania niewyremontowanego.
4. Koszt wykonania operatu ponosi osoba zwalniająca lub zamieniająca lokal.

§ 21

Rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale z tytułu udziału oraz opłat eksploatacyjnych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz w innych przepisach odrębnych.

V. Postanowienia końcowe

§ 22

Z dniem 20 marca 2012 r. traci moc Regulamin Obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zamieszkającymi i zwalniającymi lokale Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 24.03.1998r.



§ 23

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie w dniu 20 marca 2012 r. - uchwała nr 7/03/2012/RN i obowiązuje od dnia 21 marca 2012r.



Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Załącznik nr 1

1. Organizacyjna jednostka rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całości zasobów Spółdzielni

	Pow. Lokali (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)	Powierzchnia razem (m ²)
Razem zasób Spółdzielni	50 990,54	4 078,77	55 069,31

2. Organizacyjna jednostka rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali osiedli.

	Pow. Lokali (m ²)	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (m ²)	Powierzchnia razem (m ²)
1) Razem osiedle Cieszyn	24 889,84	2 010,52	26 900,36
2) Razem osiedle Pogwizdów	26 100,70	2 068,25	28 168,95



Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Załącznik nr 2

Organizacyjna jednostka rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali wymiennikowni.

		Pow. Lokali (m ²)	pow. Pomieszczeń przynależnych (m ²)	powierzchnia razem (m ²)
Kościuszki	32 ab	1 220,35	100,37	1 320,72
Kościuszki	34 ab	1 220,35	103,76	1324,11
Kościuszki	36 ab	1 220,35	85,43	1305,78
Kościuszki	38 ab	1 095,80	92,78	1 188,58
Bobka	3 ab	1 095,80	94,07	1 189,87
Bobka	5 ab	1 095,80	92,57	1 188,37
Bobka	7	631,56	49,09	680,65
Bobka	9 ab	1 095,80	85,99	1 181,84
Razem Wymiennikownia 1		8 675,86	704,06	9 379,92
		pow. Lokali (m ²)	pow. Pomieszczeń przynależnych (m ²)	powierzchnia razem (m ²)
Milaty	1 ab	1 095,80	91,98	1187,78
Milaty	3	473,67	48,96	522,63
Milaty	5 ab	1 095,85	85,81	1181,66
Milaty	7 ab	1 035,64	69,53	1 105,17
Milaty	9 ab	1 095,80	93,57	1 189,37
Milaty	2	473,67	50,50	524,17
Milaty	4 ab	1 220,35	101,63	1 321,98
Dyboskiego	7	789,45	57,55	847,00
Dyboskiego	9	789,45	57,70	847,15
Milaty	6	473,67	46,21	519,88
Milaty	8 ab	1 220,35	108,66	1 329,01
Milaty	10	789,45	58,39	847,84
Bobka	6 ab	1 095,85	86,03	1 181,88
Bobka	8	789,45	56,06	845,51
Bobka	10	789,45	57,26	846,71
Bobka	12 ab	1 220,35	96,46	1 316,81
Dyboskiego	14 ab	976,28	84,68	1 060,96
Dyboskiego	16	789,45	55,48	844,93
Razem wymiennikownia 2		16 213,98	1 306,46	17 520,44
		pow. Lokali (m ²)	pow. Pomieszczeń przynależnych (m ²)	powierzchnia razem (m ²)
Matusiaka	6	548,30	36,58	584,88
Matusiaka	8 ab	1 096,60	87,81	1 184,41
Matusiaka	8 cd	1 096,60	87,65	1 184,25
Matusiaka	10 ab	1 095,85	86,72	1 182,57
Matusiaka	7 ab	1 220,35	103,08	1 323,43
Matusiaka	9 ab	1 220,35	101,06	1321,41
Morcinka	2 ab	1 095,80	92,66	1 188,46
Morcinka	4	783,70	51,76	835,46
Morcinka	6ab	1 095,85	95,56	1 191,41
Razem wymiennikownia 4		9 253,40	742,88	9 996,28
		pow. Lokali (m ²)	pow. Pomieszczeń	powierzchnia razem (m ²)



Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

			przynależnych (m ²)	
Matusiaka	1	783,70	55,89	839,29
Matusiaka	3ab	1 220,35	101,93	1 322,28
Matusiaka	5	783,70	54,40	838,10
Stalmacha	1 ab	1 095,85	91,40	1 187,25
Stalmacha	3 ab	1 220,35	101,03	1 321,38
Stalmacha	5	789,45	55,93	845,38
Stalmacha	7 a	789,45	56,60	846,05
Stalmacha	7bc	1095,85	85,26	1 181,11
Stalmacha	9	789,45	61,36	850,81
Stalmacha	11	789,45	56,65	846,10
Stalmacha	13 ab	1 095,85	85,39	1 181,24
Stalmacha	15 ab	1 095,80	93,78	1 189,58
Stalmacha	17	789,45	56,58	846,03
Razem wymiennikownia 5		12 338,70	955,90	13 294,60
		pow. Lokali (m ²)	pow. Pomieszczeń przynależnych (m ²)	powierzchnia razem (m ²)
Morcinka	8 ab	1220,35	99,17	1 319,52
Morcinka	10 ab	1 095,80	92,66	1 188,46
Morcinka	12 ab	1096,60	90,41	1187,01
Morcinka	14 ab	1095,85	87,23	1 183,08
Razem wymiennikownia 3		4508,60	369,47	4 878,07



Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Załącznik nr 3

Organizacyjna jednostka rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali nieruchomości

		pow. Lokali (m ²)	pow. pomieszczeń przynależnych (m ²)	powierzchnia razem (m ²)
Kościuszki	32 ab	1220,35	100,37	1 320,72
Nieruchomość 1		1220,35	100,37	1 320,72
Kościuszki	34 ab	1 220,35	103,76	1 324,11
Kościuszki	36 ab	1220,35	85,43	1 305,78
Nieruchomość 2		2 440,70	189,19	2 629,89
Kościuszki	38 ab	1 095,80	92,78	1 188,58
Bobka	3 ab	1095,80	94,07	1 189,87
Nieruchomość 3		2 191,60	186,65	2 378,45
Bobka	5 ab	1095,80	92,57	1 188,37
Bobka	7	631,56	49,09	680,65
Nieruchomość 4		1 727,36	141,66	1 869,02
Bobka	9 ab	1095,85	85,99	1 181,84
Nieruchomość 5		1 095,85	85,99	1 181,84
Milaty	1 ab	1 095,80	91,98	1 187,78
Milaty	3	473,67	48,96	522,63
Milaty	5 ab	1 095,85	85,81	1 181,66
Milaty	7 ab	1 035,64	69,53	1 105,17
Milaty	9 ab	1 095,80	93,57	1 189,37
Nieruchomość 6		4 796,76	389,85	5 186,61
Milaty	2	473,67	50,50	524,17
Milaty	4 ab	1220,35	101,63	1 321,98
Dyboskiego	7	789,45	57,55	847,00
Dyboskiego	9	789,45	57,70	847,15
Nieruchomość 7		3 272,92	267,38	3 540,30
Milaty	6	473,67	46,21	519,88
Milaty	8 ab	1 220,35	108,66	1 329,01
Milaty	10	789,45	58,39	847,84
Nieruchomość 8		2 483,47	213,26	2 696,73
Bobka	6 ab	1 095,85	86,03	1 181,88
Bobka	8	789,45	56,06	845,51
Bobka	10	789,45	57,26	846,71
Bobka	12 ab	1 220,35	96,46	1 316,81
Nieruchomość 9		3 895,10	295,81	4 190,91
Dyboskiego	14 ab	976,28	84,68	1 060,96
Dyboskiego	16	789,45	55,48	844,93
Nieruchomość 10		1 765,73	140,16	1 905,89
Matusiaka	6	548,30	36,58	584,88
Matusiaka	8 ab	1 096,60	87,81	1 184,41
Matusiaka	8 cd	1 096,60	87,65	1 184,41
Matusiaka	10 ab	1 095,85	86,72	1 182,57
Nieruchomość 11		3 837,35	298,76	4 136,11
Matusiaka	7 ab	1 220,35	103,08	1 323,43
Matusiaka	9 ab	1 220,35	101,06	1 321,41
Morcinka	2 ab	1 095,80	92,66	1 188,46
Morcinka	4	783,70	51,76	835,46
Nieruchomość 12		4 320,20	348,56	4 668,76
Morcinka	6 ab	1 095,85	95,56	1 191,41
Nieruchomość 13		1 095,85	95,56	1 191,41



Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Matusiaka	1	783,70	55,59	839,29
Matusiaka	3 ab	1 220,35	101,93	1 322,28
Matusiaka	5	783,70	54,40	838,10
Nieruchomość 14		2 787,75	211,92	2 999,67
Stalmacha	1 ab	1 095,85	91,40	1 187,25
Nieruchomość 15		1 095,85	91,40	1 187,25
Stalmacha	3 ab	1 220,35	101,03	1 321,38
Stalmacha	5	789,45	55,93	845,38
Nieruchomość 16		2 009,80	156,96	2 166,76
Stalmacha	7a	789,45	56,60	846,05
Stalmacha	7 bc	1 095,85	85,26	1 181,11
Nieruchomość 17		1 885,30	141,86	2 027,16
Stalmacha	9	789,45	61,36	850,81
Stalmacha	11	789,45	56,65	846,10
Stalmacha	13 ab	1 095,85	85,39	1 181,24
Nieruchomość 18		2 674,75	203,40	2 878,15
Stalmacha	15 ab	1 095,80	93,78	1 189,58
Stalmacha	17	789,45	56,58	846,03
Nieruchomość 19		1 885,25	150,36	2 035,61
Morcinka	8 ab	1 220,35	99,17	1 319,52
Morcinka	10 ab	1 095,80	92,66	1 188,46
Morcinka	12 ab	1 096,60	90,41	1 187,01
Nieruchomość 20		3 412,75	282,24	3 694,99
Morcinka	14 ab	1 095,85	87,23	1 183,08
Nieruchomość 21		1 095,85	87,23	1 183,08



Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Załącznik nr 4 – Organizacyjna jednostka rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali budynku

		Pow. Lokali (m ²)	pow. Pomieszczeń przynależnych (m ²)	powierzchnia razem (m ²)
Kościuszki	32ab	1 220,35	100,37	1 320,72
Kościuszki	34 ab	1 220,35	103,76	1324,11
Kościuszki	36 ab	1 220,35	85,43	1 305,78
Kościuszki	38 ab	1 095,80	92,78	1 188,58
Bobka	3 ab	1 095,80	94,07	1 189,87
Bobka	5 ab	1 095,80	92,57	1 188,37
Bobka	7	631,56	49,09	680,65
Bobka	9 ab	1 095,85	85,99	1 181,84
Milaty	1 ab	1 095,80	91,98	1 187,78
Milaty	3	473,67	48,96	522,63
Milaty	5 ab	1 095,85	85,81	1 181,66
Milaty	7 ab	1 035,64	69,53	1 105,17
Milaty	9 ab	1095,80	93,57	1 189,37
Milaty	2	473,67	50,50	524,17
Milaty	4 ab	1 220,35	101,63	1 321,98
Dyboskiego	7	789,45	57,55	847,00
Dyboskiego	9	789,45	57,70	847,15
Milaty	6	473,67	46,21	519,88
Milaty	8 ab	1 220,35	108,66	1 329,01
Milaty	10	789,45	58,39	847,84
Bobka	6 ab	1 095,85	86,03	1 181,88
Bobka	8	789,45	56,06	845,51
Bobka	10	789,45	57,26	846,71
Bobka	12 ab	1 220,35	96,46	1 316,81
Dyboskiego	14 ab	976,28	84,68	1 060,96
Dyboskiego	16	789,45	55,48	844,93
Matusiaka	6	548,30	36,58	584,88
Matusiaka	8 ab	1 096,60	87,81	1 184,41
Matusiaka	8 cd	1 096,60	87,65	1 184,25
Matusiaka	10 ab	1 095,85	86,72	1 182,57
Matusiaka	7 ab	1 220,35	103,08	1 323,43
Matusiaka	9 ab	1 220,35	101,06	1 321,41
Morcinka	2 ab	1 095,80	92,66	1 188,46
Morcinka	4	783,70	51,76	835,46
Morcinka	6 ab	1 095,85	95,56	1 191,41
Matusiaka	1	783,70	55,59	839,29
Matusiaka	3 ab	1 220,35	101,93	1 322,28
Matusiaka	5	783,70	54,40	838,10
Stalmacha	1 ab	1 095,85	91,40	1 187,25
Stalmacha	3 ab	1 220,35	101,03	1 321,38
Stalmacha	5	789,45	55,93	845,38
Stalmacha	7 a	789,45	56,60	846,05
Stalmacha	7 bc	1 095,85	85,26	1 181,11
Stalmacha	9	789,45	61,36	850,81
Stalmacha	11	789,45	56,65	846,10
Stalmacha	13 ab	1 095,85	85,39	1 181,24
Stalmacha	15 ab	1 095,80	93,78	1 189,58
Stalmacha	17	789,45	56,58	846,03
Morcinka	8 ab	1 220,35	99,17	1 319,52



Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Morcinka	10 ab	1 095,80	92,66	1 188,46
Morcinka	12 ab	1 096,60	90,41	1 187,01
Morcinka	14 ab	1 095,85	87,23	1 183,08