

REGULAMIN

Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyśle

Treść regulaminu:

- I. Podstawa prawna.
- II. Postanowienia ogólne.
- III. Obowiązki spółdzielni w zakresie administrowania.
- IV. Obowiązki spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania stanu technicznego.
- V. Obowiązki użytkowników lokali.
- VI. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- VII. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. Postanowienia końcowe.

Przemyśl 27. 11. 2008 r.

Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej W Przemyśle

I. Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz. U z 2003 Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity Dz. U z 2003 Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyśle.
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. Nr 89 z dnia 25.08.1994 r. wraz z późniejszymi zmianami).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady gospodarki zasobami mieszkaniowymi Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - 1) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
 - 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych
 - 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - 4) działalność społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez PSM
 - 5) remonty zasobów mieszkaniowych
3. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób zamieszkających bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Definicje pojęć stosowanych w niniejszym regulaminie:
 - 1) **Spółdzielnia** – oznacza PSM
 - 2) **samodzielny lokal** – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi np.: piwnice;
 - 3) **nieruchomość wspólna** – to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
 - 4) **udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** – to stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Jeżeli nieruchomość z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami: udział właściciela lokalu wyodrębnionego

- w nieruchomości wspólnej stanowi stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali;
- 5) **odrębna nieruchomość** – to wydzielona geodezyjnie część gruntu wraz z budynkiem lub budynkami i innymi urządzeniami technicznymi w ramach tej nieruchomości (instalacje, węzły).
 - 6) **Mienie Spółdzielni stanowią:**
 - a) grunty wraz z budynkami przeznaczone do prowadzenia działalności wytwórczej, budowlanej, administracyjnej, kulturalno – oświatowej i innej oraz urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci i urządzeń wchodzących w skład innego przedsiębiorstwa
 - b) grunty niezabudowane Spółdzielni
 - 7) **Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności:**
 - a) pawilony wolnostojące wynajmowane
 - b) lokale użytkowe wynajmowane usytuowane w budynkach mieszkaniowych
 - c) parkingi wynajmowane
 - d) garaże wynajmowane
 - e) grunty wynajmowane pod garaże, kioski, pawilony, parkingi
 - f) grunty niezabudowane inwestycyjne
 - 8) **Mienie Spółdzielni związane z funkcjonowaniem osiedli to:**
 - a) ulice, chodniki, zatoki postojowe
 - b) place zabaw
 - c) tereny zielone
 - d) kotłownie i węzły osiedlowe wolnostojące
 - e) lokale administracyjne,
 - f) placówki do prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci energetyczne, gazowe, ciepłone, wodnokanalizacyjne oraz instalacje oświetlenia zewnętrznego stanowiące własność Spółdzielni,
 - h) urządzenia terenu: ławki, trzepaki, kosze, altanki i boksy śmietnikowe.
 - 9) **Członek Spółdzielni** – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - c) odrębna własność lokalu.
 - 10) **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, właściciel odrębnej nieruchomości lokalowey, najemca.
 - 11) **Mieszkaniec lokalu** – jest to użytkownik lokalu oraz osoby, które swe prawa wywodzą od użytkowników w szczególności członkowie rodzin i inne osoby bliskie zamieszkałe wspólnie z użytkownikiem, a także inne osoby zamieszkujące w lokalu, w tym zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
 - 12) **Naprawami** są roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków.
 - 13) **Wnętrze lokalu** oznacza:
 - a) okna, parapety wewnętrzne, drzwi wewnętrzne i wejściowe do mieszkania,
 - b) tynki lub inne wyprawy ścian i stropów,
 - c) podłoga wraz z posadzkami,
 - d) wnętrze balkonu lub loggii wraz z balustradą,
 - e) instalacja wodna wewnętrzna lokalu wraz z przyłączami wodnymi oprócz pionów i zaworów odcinających,
 - f) instalacja kanalizacyjna do pionu kanalizacyjnego,

- g) instalacja gazowa wraz z urządzeniami, do pierwszego zaworu odcinającego włącznie od strony licznika na sieci gazowej,
- h) instalacja elektryczna, począwszy od pierwszego zabezpieczenia od strony licznika wraz z osprzętem,
- i) przyłącza instalacji telefonicznej, TV kablowej, internetu i domofonów,
- j) przynależne pomieszczenia w piwnicy lub innej części budynku.

§ 3

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują koszty dotyczące lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

III. Obowiązki Spółdzielni w zakresie administrowania

§ 4

W zakresie administrowania Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. przygotować do odbioru obiekt oraz niezbędną dokumentację, do której należy zaliczyć:
 - 1) pozwolenie na budowę,
 - 2) umowę pomiędzy inwestorem i wykonawcą oraz aneksy dotyczące robót dodatkowych i zmiany terminów wykonania robót,
 - 3) sprawozdanie z budowy z wykazem zmian w stosunku do projektu wraz z dokumentacją powykonawczą,
 - 4) inwentaryzację obiektu, pomiary powierzchni użytkowej pomieszczeń z natury,
 - 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - 6) dokumentację techniczną,
 - 7) dziennik budowy,
 - 8) ewentualne ekspertyzy wykonane w czasie realizacji obiektu,
 - 9) oświadczenie kierownika budowy i projektanta o zgodności wykonania obiektu budowlanego.
- 10) protokoły:
 - a) techniczny odbiór robót ulegających zakryciu, sprawdzenia i odbioru przewodów dymnych i wentylacyjnych,
 - b) odbioru instalacji wod-kan, gaz, co, i cwu,
 - c) odbioru instalacji elektrycznej, Azart, domofonów itp.
 - d) badań skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznych i odgromowych
 - e) innych odbiorów technicznych związanych z przekazaniem obiektu do użytku.
2. przeprowadzenia przeglądów gwarancyjnych w terminach zapewniających możliwość usunięcia wad i usterek ujawnionych w tym okresie zgodnie z zawartą umową,
3. egzekwowania od wykonawcy usunięcia stwierdzonych podczas przeglądów wad i usterek.
4. przechowywania i prowadzenia dokumentacji technicznej obiektów,
5. przekazywania użytkownikom do użytku lokali w stanie technicznie sprawnym – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
6. protokolarnego odbioru lokali w przypadku opuszczenia go przez użytkownika,

7. wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wykonywanych robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
8. dbania o porządek i czystość w budynku (hole, partery i windy w budynkach wysokich) i w otoczeniu budynków wraz z urządzeniami stanowiącymi ich trwałe wyposażenie oraz w częściach wspólnego użytku,
9. zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
10. zapewnienia mieszkańcom i bezpiecznego przejścia do budynków i lokali, szczególnie w warunkach zimowych,
11. zapewnienia właściwego oznakowania ciągów pieszo-jezdných, pieszych, w celu bezpiecznego ich użytkowania oraz wyznaczania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych,
12. oznaczenia budynków, lokali i pomieszczeń w zasobach Spółdzielni, stanowiących jej własność,
13. zapewnienia systematycznego przeprowadzania dezynfekcji boksów śmietnikowych oraz w razie potrzeby deratyzacji, dezynsekcji pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach, za wyjątkiem lokali mieszkalnych,
14. zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych i instalacyjnych w budynkach oraz przewodów kominowych i wentylacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
15. zapewnienia oświetlenia, klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacji piwnic, wind, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedla i dbać poprzez wymianę żarówek, o stałą sprawność tych punktów świetlnych, z wyłączeniem żarówek na klatkach schodowych (w pomieszczeniach zabudowanych bądź wydzielonych), których wymiana należy do użytkowników wydzielonych pomieszczeń danego piętra,
16. dbania o tereny zewnętrzne zasobów Spółdzielni tj. terenów zielonych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
17. natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia wszystkich użytkowników i osób postronnych, powstałych w wyniku eksploatacji oraz dewastacji nieruchomości,
18. usuwania zgłoszonych usterek względnie awarii w jak najkrótszym czasie.

IV. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów

§ 5

1. Do zakresu obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie poprawnego stanu technicznego zasobów poprzez:
 - 1) dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie a w szczególności pomieszczeń wspólnego użytku oraz stanowiących mienie spółdzielni,
 - 2) ustalanie potrzeb remontowych i kolejności ich zaspakajania, planowanie remontów i zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie,
 - 3) ustalanie potrzeb w zakresie napraw i konserwacji,

- 4) zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami,
- 5) opiniowanie robót budowlanych.
- 6) badanie stanu technicznego budynków,

§ 6

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w ramach funduszu remontowego niezbędnych remontów i konserwacji budynków i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości:
2. Szczegółowy wykaz robót do wykonania przez Spółdzielnię w zakresie remontów określa Regulamin Funduszu Remontowego.
3. Ponadto do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji należy:
 - 1) naprawy ślusarskie w budynkach (barierki, balustrady itp.),
 - 2) Wymiana zamków w bramach wejściowych, w drzwiach do korytarzy piwnicznych i w drzwiach do pomieszczeń ogólnego użytku włącznie z wymianą wkładek bez dorabiania kluczy (klucze dorabiają mieszkańcy bloku we własnym zakresie i na własny koszt)
 - 3) konserwacja i naprawa instalacji c.o. ,
 - 4) naprawa instalacji z.w. i c.w. (główne piony i główne poziomy oraz zawory odcinające wodę do mieszkań),
 - 5) konserwacja, naprawa, wymiana uszkodzonych elementów urządzeń elektrycznych i instalacji od złącza kablowego budynku do przyłącza lokalu włącznie,
 - 6) konserwacja, naprawa, wymiana elementów instalacji odgromowej,
 - 7) wymiana, konserwacja, regulacja urządzeń instalacji AZART, anten, odciągów, przewodów, likwidacja zwarć w pionach, usuwanie zakłóceń odbioru RTV / jeżeli nie są spowodowane zakłóceniami zewnętrznymi/,
 - 8) napraw drzwi wejściowych do budynków, wiatrolapów i piwnic (bez drzwi wejściowych do mieszkań).
 - 9) odnawianie klatek schodowych, strychów, piwnic oraz pomieszczeń wspólnego użytku (bez komórek lokatorskich)- częstotliwość wykonania w/w prac uzależniona jest od środków finansowych i stanu technicznego i wyglądu powłok malarskich
 - 10) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej (za wyjątkiem lokali mieszkalnych, piwnic lokatorskich i lokali użytkowych i pomieszczeń do nich przyległych)
 - 11) Wymiana okien w lokalach mieszkalnych zgodnie z załącznikiem nr 1
 - 12) Usuwania zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, obróbek lub złączy płyt,. W przypadku nie usunięcia zniszczeń poszkodowany otrzyma odszkodowanie z polisy Spółdzielni w ramach zawartych umów z instytucjami ubezpieczeniowymi..
4. W odniesieniu do najemców lokali użytkowych w budynkach Spółdzielni, rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali, określa zawarta między stronami Umowa Najmu

§ 7

1. Spółdzielnia nie wykonuje napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami w opłatach w stosunku do Spółdzielni. Roboty te mogą być wykonane dopiero po spłaceniu całego zadłużenia.
2. Z postanowienia ust. 1 wyłącza się roboty – naprawy, których zaniechanie spowodowałoby uszkodzenie elementów budynku lub stanowiłoby zagrożenie dla użytkownika lokalu.
3. Przy naprawach wykonywanych we własnym zakresie przez lokatora, obowiązek wynikający z gwarancji robót ponosi użytkownik lokalu.
4. Naprawy wewnątrz lokali, zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane w miarę posiadanych możliwości (jako usługa) przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika.

V. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 8

1. Wszelkie naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
2. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów należy:

A . Instalacja c.o.

- 1) Wymiana grzejników za zgodą Spółdzielni.
- 2) Wymiana uszkodzonych, skorodowanych elementów grzejnych:
 - a) grzejników zamontowanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie.
 - a) grzejników uszkodzonych z winy użytkownika lokalu.
- 3) Wymiana zaworów termostatycznych i głowic termostatycznych:
 - a) uszkodzonych z winy użytkownika lokalu,
 - b) zamontowanych przez Spółdzielnię w okresie do 2000 roku w części kosztów zakupu materiałów,
 - c) montaż zaworów termostatycznych i głowic termostatycznych w lokalach, w których jeszcze nie dokonano montażu w części kosztów zakupu zaworów i głowic.
- 4) Montaż podzielników kosztów c.o. w lokalach nieopomiarowanych (wraz z kosztem zakupu podzielników kosztów c.o.).
- 5) malowanie grzejników, rur i innych urządzeń sanitarnych i technicznych celem zabezpieczenia przed zniszczeniem lub korozją,

B . Instalacje zimnej i ciepłej wody.

- 1) Wszelkie naprawy, remonty, wymiana instalacji w lokalu wraz z osprzętem (baterie, wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle ustępowe, spluczki i inne) od zaworu odcinającego pion wody.
- 2) Montaż wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych.

- 3) Legalizacja wodomierzy – poprzez wymianę na nowe co 5 lat w przypadku nie udostępnienia mieszkania do legalizacji wykonywanej przez Spółdzielnię.
- 4) Legalizacja wodomierzy co 5 lat w lokalach użytkowych.

C. Instalacja kanalizacyjna.

- 1) Udrożnianie, uszczelnianie odpływów muszli ustępowych, umywalkowych, zlewozmywaków, odpływów wannowych, krat ściekowych.
- 2) Likwidacja przecieków z instalacji kanalizacyjnej.

D. Instalacje gazowe.

- 1) Wymiana lub naprawa niesprawnych gazowych podgrzewaczy wody, term i kuchni gazowych.
- 2) Wymiana niesprawnych zaworów odcinających przybory gazowe (dotyczy lokali wyposażonych w gazomierze).
- 3) Wymiana w lokalu nieszczelnej instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy gazomierzu w lokalach wyposażonych w gazomierze.
- 4) Wymiana w lokalu nieszczelnej instalacji gazowej do zaworów odcinających przybory (dotyczy lokali w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze).

E. Instalacja elektryczna i AZART.

- 1) Wymiana lub naprawa elementów instalacji elektrycznej w lokalu do gniazd bezpiecznikowych włącznie.
- 2) Naprawa lub wymiana dzwonków w mieszkaniach.
- 3) Wymiana lub naprawa sznurów RTV, wymiana gniazd RTV, likwidacja uszkodzeń instalacji AZART zawinionych przez lokatora.

F. Roboty budowlane.

- 1) Wymiana i uzupełnienie podłogi oraz posadzek w mieszkaniach.
- 2) Naprawa, uzupełnienie tynków wewnętrznych ścian i sufitów w mieszkaniach.
- 3) Malowanie ścian i sufitów w mieszkaniach.
- 4) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z zamkami, zawiasami, okuciami i klamkami, uzupełnienie ubytków kitu oraz szklenie, uszczelnienie od zewnątrz pod parapetami oraz wokół okien
- 5) Naprawa drzwi i okienek w piwnicach oraz pomieszczeniach dodatkowych użytkowanych przez lokatora /za wyjątkiem pomieszczeń użytkowanych zbiorowo/.
- 6) Uzupełnienie ubytków wylewki balkonowej, wymiana lub uzupełnienie posadzek cementowych, okładzin z płyt terakotowych na balkonach i loggii uzupełnienie ubytków tynku na balkonie/ loggii malowanie ścian i sufitów loggii i balustrady od strony wewnętrznej /balkonu/ loggii w kolorach przyjętych dla elewacji danego budynku

G. Naprawa domofonów w mieszkaniach

- 1) Naprawa lub wymiana aparatów domofonowych.

H. Stolarka okienna i drzwiowa:

- 1) Naprawa, malowanie i uszczelnianie stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach.
- 2) Wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych w mieszkaniu.
- 3) Wymiana szyb, zamków, klamek, okuć stolarskich w oknach i drzwiach.

I. Garaże:

- 1) Wymiana, naprawa pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, naprawa i konserwacja ciągów wentylacyjnych.
- 2) Uzupełnienie, naprawa i malowanie tynków wewnętrznych i elewacji.
- 3) Wymiana, naprawa i malowanie drzwi wjazdowych.
- 4) Wymiana, naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej.

§ 9

1. Wszelkie prace związane z wykończeniem ścian oraz podłóg (w tym również posadzki balkonu) glazurą, płytkami, można wykonać po uprzednim otrzymaniu warunkowej zgody od Spółdzielni. Ściany w kuchni, łazience i WC należy tak zabudować (elementy rozbieralne), aby był swobodny dostęp do instalacji wodnej, kanalizacyjnej, wodomierzy.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii.
3. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu, przedstawiciel Spółdzielni może wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – również przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz innej instalacji znajdującej się wewnątrz lokalu, użytkownik zobowiązany jest do przygotowania swobodnego dostępu do powyższych instalacji i urządzeń.
5. W przypadku konieczności demontażu zabudowanych instalacji i urządzeń, Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu pierwotnego.
6. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na zewnątrz lokalu oraz na terenie nieruchomości powstałych z jego winy lub winy jego domowników na zasadach ogólnych przewidzianych w przepisach K.C.
8. W przypadku utrudniania lub uniemożliwiania usunięcia awarii wywołującej szkodę, za szkodę wynikłą w innym lokalu lub lokalach kosztami zostanie obciążony użytkownik, z winy którego szkoda powstała.
9. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal, w celu dokonania :
 - 1) przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego.
 - 2) odczytu i kontroli urządzeń pomiarowych np. wodomierzy, podzielników kosztów c.o.
 - 3) legalizacji wodomierzy
10. W przypadku nie udostępnienia mieszkania do odczytów wodomierzy przynajmniej jeden raz w roku, odczyty wody zostaną wykonane odpłatnie przez firmę rozliczającą c.o. podczas wykonywania odczytów podzielników kosztów c.o.
11. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za utrzymanie wodomierzy we właściwym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującym załącznikiem Nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

12. Użytkownik nie może samowolnie demontować urządzeń regulacyjno – pomiarowych.
13. Użytkownik lokalu opuszczający czasowo wraz z rodziną mieszkanie (wczasy itp.) powinien ustanowić opiekuna mieszkania , który w przypadku awarii np. instalacji wodnej, będzie mógł udostępnić mieszkanie celem jej usunięcia. Adres opiekuna i nr telefonu powinien być przekazany do Administracji Spółdzielni.
14. Użytkownik jest zobowiązany utrzymywać w należytym stanie technicznym pomieszczenie przynależne (komórka piwniczna) poprzez wykonywanie drobnych napraw (umocowanie skobli, zawiesi, klódek itp.) wraz ze stałą jego kontrolą oraz zabezpieczeniem go i oznakowaniem.
15. Adaptację pomieszczeń gospodarczych , technicznych , korytarzy i wnęk zsypowych użytkownik dokonuje na własny koszt, zgodnie z udzieloną zgodą przez Zarząd Spółdzielni i obowiązującymi w tym zakresie regulaminami.
16. Naprawy i wymiany osprzętu instalacji domofonowej (aparaty domofonowe) łącznie z instalacją wewnętrzną domofonową wykonywane są we własnym zakresie przez użytkowników, o ile Spółdzielnia nie pobiera za to opłat.
17. W razie nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkownika lokalu Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
18. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściany oraz terakoty ułożonej w lokalach, jak również na balkonach/loggiach, w celu przeprowadzenia robót naprawczych tj. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających, wymiany opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonów i loggii.

§ 10

1. Bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni **użytkownik nie może:**
 - 1) dokonywać zmian sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
 - 2) dokonywać wszelkich przeróbek w lokalu, zmian układu funkcyjnego mieszkania, względnie zmian konstrukcyjnych, stawiania lub rozbierania ścianek działowych, przebudowy i zabudowy balkonu, zakładanie krat zewnętrznych w oknach i na balkonach, wymiany parapetów zewnętrznych na inne niż dotychczas, montażu rolet i markiz, montażu drzwi wejściowych do lokalu otwierających się na zewnątrz, dokonywać zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych i strychowych,
 - 3) samowolnie zajmować i adaptować pomieszczenia techniczne, gospodarcze, korytarze oraz wnęki zsypowe, a także dokonywać ich zamian,
 - 4) prowadzić działalności gospodarczej w piwnicach, pralniach oraz suszarniach,
 - 5) dokonywać zmian, wszelkich przeróbek i napraw instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej,
 - 6) instalować anteny radiowo-telewizyjne i satelitarne oraz inne urządzenia odbiorcze np. CB-Radio (opinia PIT) na dachach i elewacji budynków,
 - 7) instalować urządzenia klimatyzacyjne na dachach, elewacjach oraz balkonach/loggiach
 - 8) instalować krat w korytarzach piwnicznych oraz na biegach komunikacyjno-ewakuacyjnych,
 - 9) instalować oświetlenia i punktów poboru energii elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych.

2. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za materiały wbudowane i urządzenia zamontowane w lokalu, które zakupił we własnym zakresie oraz za skutki wynikające z tego tytułu.
3. W przypadku dokonania przeróbek bez wymaganej zgody, kosztami usunięcia usterek spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.

Użytkowanie lokalu mieszkalnego

§ 11

1. Użytkownicy lokali spółdzielczych i osoby z nimi zamieszkujące mają obowiązek dbania o wspólne mienie spółdzielcze oraz obowiązek użytkowania mieszkania, piwnicy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W mieszkaniu należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - 1) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - 2) okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom, nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach uniemożliwiających ograniczenia wentylacji lub zmniejszanie przekroju i zamykanie otworów kratki;
3. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączeń okapów kuchennych.
4. W lokalach należy zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
 - 1) zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza poprzez okna i drzwi balkonowe;
 - 2) w dolnej części drzwi do WC, łazienki, garderoby, kuchni muszą być zamontowane kratki, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 200cm².
5. Ogrzewanie lokali w okresie sezonu grzewczego i utrzymywanie w nich stałej temperatury winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi normami w tym zakresie.

§ 12

1. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z użytkownikiem oddającym lub zwalnającym lokal do dyspozycji Spółdzielni odbywa się w oparciu o wycenę uprawnionego w tym zakresie rzeczoznawcy.

VI. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 13

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania lokali** to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikające z korzystania z lokalu.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się przede wszystkim wydatki na:

- 1) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego,
- 2) wywóz i składowanie na wysypisku odpadów komunalnych,
- 3) zakup zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- 4) zakup gazu sieciowego,
- 5) zakup ciepła dla celów centralnego ogrzewania,
- 6) zakup ciepła do podgrzewania wody dla celów użytkowych,
- 7) rozliczenie dostawy ciepła według podzielników kosztów.
- 8) utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym, estetycznym i porządkowym lokali zgodnie z Regulaminem porządku domowego określającym obowiązki użytkowników i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w PSM.

§ 14

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych** to koszty ponoszone na utrzymanie jej w odpowiednim stanie technicznym, estetycznym i porządkowym, koszty publiczno – prawne związane z nieruchomością oraz koszty zabezpieczające uzasadniające inwestowanie w nieruchomość.
2. Do kosztów zalicza się w szczególności koszty ponoszone na:
 - 1) podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów liczoną dla działki wyodrębnionej dla danej nieruchomości,
 - 2) ubezpieczenie nieruchomości i inne opłaty publiczno - prawne,
 - 3) zakup energii elektrycznej dla potrzeb nieruchomości wspólnej oraz napędu urządzeń technicznych,
 - 4) utrzymanie nieruchomości w należytych stanie sanitarno – higienicznym oraz utrzymanie terenów zielonych,
 - a) koszty wynikające z zatrudnienia sprzątaczy w wysokości 75% ponoszonych kosztów,
 - b) koszty materiałów do utrzymania czystości i terenów zielonych.
 - 5) utrzymanie techniczne części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej, domofonowej, ciągów wentylacyjnych i spalinowych, oraz części ogólnobudowlanych (dachy, kominy, elewacje, stolarka) - w zakresie należącym do Spółdzielni,
 - 6) ekspertyzy, badania, przeglądy i opinie techniczne związane z nieruchomością,

- 7) koszty ogólnozakładowe (zarządzania nieruchomością) obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnozakładowych spółdzielni, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,
- 8) eksploatację, utrzymanie oraz remonty urządzeń dźwigowych jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona,
- 9) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni obciążają daną nieruchomość, a ich wykorzystanie prowadzone jest w ramach funduszu remontowego,
- 10) wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość

§ 15

Koszty obsługi mienia – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1. **Koszty obsługi mienia – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni** określone są dla nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu.
2. Do kosztów zalicza się w szczególności koszty ponoszone na:
 - 1) podatek od nieruchomości gruntowej i opłatę za wieczyste użytkowanie, dotycząca działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych do właściwego funkcjonowania osiedli,
 - 2) podatek od dróg i sieci nieprzypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych do właściwego funkcjonowania budynków,
 - 3) oświetlenia terenów osiedli i ulic oraz zasilania urządzeń technicznych,
 - 4) utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
 - a) koszty wynikające z zatrudnienia sprzątaczy w wysokości 25% ponoszonych kosztów,
 - b) koszty konserwatorów osiedlowych przy odśnieżaniu, utrzymaniu porządku na osiedlach, utrzymaniu terenów zielonych,
 - c) koszty usług transportowych przy odśnieżaniu, utrzymaniu porządku na osiedlach oraz utrzymaniu terenów zielonych,
 - 5) naprawy i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
 - 6) konserwacji i napraw sieci centralnego ogrzewania oraz instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej) stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 7) usługi transportowe przy naprawach i konserwacji realizowanych w ramach wykonawstwa własnego,
 - 8) utrzymania pogotowia technicznego (wodno – kanalizacyjnego, centralnego ogrzewania, gazowego, elektrycznego) na wypadek awarii,
 - 9) pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni
 - 10) obsługi administracji osiedlowej,
 - a) koszty wynagrodzeń pracowników administracji osiedlowych,
 - b) koszty utrzymania pomieszczeń administracji osiedlowych, zaplecza warsztatowego,
 - c) koszty bhp. i p.poż.

- 11) ubezpieczenia majątkowego,
- 12) działalności operacyjnej i finansowej.

§ 16

1. Osobno rozliczane są ponadto:

- 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 2) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

§ 17

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości Spółdzielni powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni
2. Wysokość opłat na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza PSM na podstawie zatwierdzonych planów remontów
3. W Spółdzielni tworzy się odpisy na fundusz remontowy przeznaczone na:
 - 1) remonty lokali w zakresie należącym do Spółdzielni
 - 2) remonty nieruchomości wspólnych
 - 3) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

VII. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 18

1. Podstawowymi przychodami Spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania:
 - 1) lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
 - 2) nieruchomości wspólnych
 - 3) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
2. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych oraz użytkowych obejmują:
 - 1) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego
 - 2) opłaty za wywóz nieczystości stałych
 - 3) opłaty za dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków
 - 4) opłaty za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
 - 5) opłaty na zbiorczą dostawę gazu ziemnego
 - 6) opłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnych i na utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
3. Przychody z opłat na utrzymanie garaży obejmują opłaty na:
 - 1) podatek od nieruchomości
 - 2) pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych i kosztów obsługi nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
4. Przychodami z nieruchomości wspólnych są przychody z tytułu:
 - 1) opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej z wyłączeniem innych użytkowników oraz inne pożytki uzyskane z tytułu władania nieruchomością wspólną

5. Przychodami z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i przychodami zrównanymi z nimi są przychody z tytułu:
- 1) czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - 2) dzierżawy gruntów niezabudowanych
 - 3) własnej działalności gospodarczej
 - 4) inne pożytki uzyskane z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (przychody za szyldy, reklamy, tablice informacyjne, ogłoszenia, itp.)

§ 19

1. Przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są przychody z tytułu:
- 1) opłaty na utrzymanie klubów, świetlic
 - 2) opłaty za wynajmowanie sal i pomieszczeń klubów
 - 3) dotacje i dofinansowania ze źródeł zewnętrznych
 - 4) inne przychody związane z tą działalnością

§ 20

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używania lokali jest opracowany przez Zarząd Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej roczny plan rzeczowo finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki opłat za lokale w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 21

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu są załączniki:
 - 1) Nr 1 Zasady wymiany stolarki okiennej;
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 27.11.2008r. Uchwała Nr 58/2008 z dnia 27.11.2008r.

Regulamin wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2009r. i z tym dniem tracą moc dotychczasowe Regulaminy Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi


