

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYTKOWANIA LOKALI PRZEMYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1.

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2021 poz. 1208, 1561 z późn. zm.).
2. Ustawa "Prawo Spółdzielcze" z dnia 16 września 1982 roku (Dz. U. 2021 poz. 648 z późn. zm.).
3. Statut Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyślu.
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. 2021 poz. 1048 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów z dnia 07.06.2010 r.
7. Ustawa z 11 marca 2004 r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt (Dz. U. 2004 nr 69 poz. 625 z późn. zm.).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06.11.2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
9. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
10. Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 1997 Nr 98 poz. 602 z późn. zm.).

II. DEFINICJE

§ 2.

1. **PSM** – oznacza Przemyska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przemyślu.
2. **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. **Pomieszczenia wspólnego użytku** - rozumie się pomieszczenia znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania w danej nieruchomości, między innymi: klatki schodowe, korytarze, suszarnie, wózkownie, pralnie, windy.
5. **Mienie Spółdzielni stanowią:**

- a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej,
 - b) zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - c) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanym i z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego, nieruchomości niezabudowane Spółdzielni.
6. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności:
- a) pawilony wolnostojące wynajmowane,
 - b) lokale użytkowe wynajmowane usytuowane w budynkach mieszkaniowych,
 - c) tereny wynajmowane pod działalność handlową sezonową,
 - d) garaże wynajmowane,
 - e) grunty wynajmowane pod budowle niebędące własnością Spółdzielni,
 - f) grunty niezabudowane inwestycyjne.
7. Mienie Spółdzielni związane z funkcjonowaniem osiedli to:
- a) ulice, chodniki, zatoki postojowe, parkingi,
 - 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, ciepłe, wodnokanalizacyjne oraz instalacje oświetlenia zewnętrznego stanowiące własność Spółdzielni,
 - h) urządzenia terenu: ławki, trzepaki, kosze, altanki, boksy i wiaty śmietnikowe i inne elementy małej architektury nie stanowiące elementów placu zabaw.
8. **Członek Spółdzielni** – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje m.in.:
- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) odrębna własność lokalu,
 - d) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu,
 - e) odrębna własność lokalu użytkowego,
 - f) odrębna własność garażu.
9. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, właściciel odrębnej nieruchomości lokalowej, najemca.
10. **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.
11. **Naprawami** są roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków.
12. **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,
 - e) instalacja wodna wewnętrzna lokalu wraz z przyłączami wodnymi oprócz pionów,
 - f) instalacja kanalizacyjna do pionu kanalizacyjnego,
 - g) instalacja gazowa wraz z urządzeniami, do pierwszego zaworu odcinającego od strony licznika na sieci gazowej,
 - h) instalacja elektryczna wewnętrzna lokalu wraz z osprzętem, włącznie z gniazdami zabezpieczeń i bezpiecznikami w tablicy bezpiecznikowej mieszkaniowej,
 - i) przyłącza instalacji telefonicznej, TV kablowej, internetu i domofonów,
 - j) przynależne pomieszczenia w piwnicy lub innej części budynku.
13. **Drogi wewnętrzne** – drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów nieoznakowane oraz niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, znajdujące się na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.
14. **Parking** – powierzchnia drogi, place lub teren przeznaczony do postoju i parkowania pojazdów, składająca się ze stanowisk postojowych (również niewydzielonych) oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie występują.
15. **Uczestnik ruchu** – pieszy, kierujący, a także inne osoby przebywające w pojeździe lub na pojeździe znajdującym się na drodze.
16. **Użytkownik pojazdu** – przez użytkownika rozumie się właściciela pojazdu, kierującego pojazdem, prawnego opiekuna pojazdu uprawnionego do korzystania z dróg i parkingów będących w zarządzie Spółdzielni.
17. **Pojazd** - środek transportu przeznaczony do poruszania się po drodze oraz maszynę lub urządzenie do tego przystosowane, w tym pojazd silnikowy, samochodowy, elektryczny o masie do 3,5 tony, z wyłączeniem pojazdów przeznaczonych konstrukcyjnie do przewozu więcej niż 9 osób łącznie z kierowcą.
18. **Pojazd porzucony** - pojazd pozostawiony bez tablic rejestracyjnych lub pojazd, którego stan wskazuje na to, że nie jest używany przez okres dłuższy niż 90 dni.
19. **Pojazd stwarzający zagrożenie** – pojazd, co do którego istnieje uzasadnione podejrzenie, że może przewozić substancje niebezpieczne lub pojazd, którego stan stwarza uzasadnione podejrzenie zagrożenia dla środowiska lub powoduje uszkodzenie drogi.
20. **Miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnościami** – miejsce postojowe ogólnodostępne dla osób z niepełnosprawnościami. Miejsce posiadające odpowiednie wymiary, oznakowane znakami pionowymi D-18a z tabliczką T-29 oraz poziomymi P-20 tzw. „niebieską kopertą”.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i przestrzegania jego zapisów.

2. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby zamieszkałe bez tytułu prawnego.
3. Regulamin niniejszy nie dotyczy członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni a zamieszkałych w nieruchomościach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Wobec tych osób stosowane będą regulaminy obowiązujące członka danej Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu oraz porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli, zapewnienie bezpieczeństwa i warunków zgodnego współżycia mieszkańców oraz utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
5. Posiadacz prawa do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal na stałe lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości na jego zaproszenie lub za jego zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.
6. Osoby (z mocy ustawy lub orzecznictwa sądowego) zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i nieruchomości oraz zobowiązane są do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich w mieniu Spółdzielni lub nieruchomości.
7. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich ich rodzice lub opiekunowie.
8. Właściciel mieszkania zobowiązany jest niezwłocznie do powiadamiania administracji osiedla o wszelkich zmianach dotyczących aktualnej ilości osób zamieszkiwanych w lokalu.
9. W przypadku planowanego pozostawienia lokalu niezamieszkałego na dłuższy okres, właściciel (użytkownik) lokalu powinien niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla, kto jest dysponentem kluczy do mieszkania na czas nieobecności użytkownika tego lokalu.
10. Zapisy Regulaminu określają m.in. zasady korzystania z parkingów oraz dróg wewnętrznych dalej zwanych „parkingami” oraz „drogami”, na terenie administrowanym przez Przemyską Spółdzielnię Mieszkaniową w Przemyśle dalej zwaną „Spółdzielnią”.
11. Zasady korzystania z parkingów obowiązują wszystkich użytkowników parkingów oraz dróg, w tym członków Spółdzielni, mieszkańców, najemców lokali oraz osoby odwiedzające.
12. Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do obowiązków Spółdzielni.

IV. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 4.

W zakresie administrowania Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Przygotowania do odbioru obiektu oraz uzyskania niezbędnej dokumentacji, do której

należy zaliczyć:

- a) pozwolenie na budowę,
- b) umowę pomiędzy inwestorem i wykonawcą oraz aneksy dotyczące robót dodatkowych i zmiany terminów wykonania robót,
- c) sprawozdanie z budowy z wykazem zmian w stosunku do projektu wraz z dokumentacją powykonawczą,
- d) inwentaryzację obiektu, pomiary powierzchni użytkowej pomieszczeń z natury,
- e) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
- f) dokumentację techniczną,
- g) dziennik budowy,
- h) ewentualne ekspertyzy wykonane w czasie realizacji obiektu,
- i) oświadczenia kierownika budowy i projektanta o zgodności wykonania obiektu budowlanego,
- j) protokoły:
 - 1) technicznego odbioru robót ulegających zakryciu, sprawdzenia i odbioru przewodów dymnych i wentylacyjnych,
 - 2) odbioru instalacji wod.-kan., gaz, c.o., i c.w.u.,
 - 3) odbioru instalacji elektrycznej, domofonów itp.,
 - 4) badań skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznych i odgromowych,
 - 5) 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. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek - wykonywanych robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Przechowywania i prowadzenia dokumentacji technicznej obiektów.
6. Przekazywania użytkownikom do użytku lokali w stanie technicznie sprawnym - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.
8. Dbania o porządek i czystość w budynku w pomieszczeniach wspólnego użytku (hole, korytarze, klatki schodowe i windy w budynkach wysokich) i w otoczeniu budynków wraz z urządzeniami stanowiącymi ich trwałe wyposażenie.
9. Zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
10. Zapewnienia mieszkańcom 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 przeprowadzania dezynfekcji boksów i wiat 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 oraz dbania o stałą sprawność tych punktów świetlnych, z wyłączeniem żarówek w pomieszczeniach zabudowanych bądź wydzielonych, których wymiana należy do użytkowników wydzielonych pomieszczeń danego piętra.
16. Dbania o tereny zewnętrzne zasobów Spółdzielni tj. tereny zielone, place zabaw, obiekty 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.

§ 5.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

1. Do zakresu obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez:
 - a) dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, a w szczególności pomieszczeń wspólnego użytku oraz stanowiących mienie spółdzielni,
 - b) ustalanie potrzeb remontowych i kolejności ich zaspakajania, planowanie remontów i zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie,
 - c) ustalanie potrzeb w zakresie napraw i konserwacji,
 - d) zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami,
 - e) opiniowanie robót budowlanych,
 - f) badanie stanu technicznego budynków.

§ 6.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w ramach funduszu remontowego niezbędnych remontów, konserwacji budynków i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości. Szczegółowy wykaz robót do wykonania przez Spółdzielnię w zakresie remontów określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
2. Ponadto do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji należą:
 - a) naprawy ślusarskie w budynkach (barierki, balustrady itp.),
 - b) wymiana zamków w bramach wejściowych włącznie z wymianą wkładek wraz z dorobieniem kluczy po 1 szt. na mieszkanie w klatce,

- c) wymiana zamków 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),
 - d) konserwacja i naprawa instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem elementów części instalacji wymienionych na koszt własny lokatora, za zgodą Spółdzielni.
 - e) naprawa instalacji zimna woda i ciepła woda (główne piony i główne poziomy oraz zawory odcinające wodę do mieszkań),
 - f) konserwacja, naprawa, wymiana uszkodzonych elementów urządzeń elektrycznych i instalacji od złącza kablowego budynku do przyłącza lokalu włącznie, z wyjątkiem awarii zabezpieczeń bezpiecznikowych spowodowanych przeciążeniem lub zwarceniem w instalacji mieszkaniowej.
 - g) konserwacja, naprawa, wymiana elementów instalacji odgromowej, w tym masztów i odciągów,
 - h) naprawa drzwi wejściowych do budynków, wiatrołapów i piwnic (bez drzwi wejściowych do mieszkań),
 - i) odnawianie klatek schodowych, strychów, piwnic oraz pomieszczeń wspólnego użytku (bez komórek lokatorskich) – częstotliwość wykonania w/w prac uzależniona jest od środków finansowych, stanu technicznego i wyglądu powłok malarskich,
 - j) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej (za wyjątkiem lokali mieszkalnych, piwnic lokatorskich, lokali użytkowych i pomieszczeń do nich przynależnych),
 - k) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych zgodnie z załącznikiem nr 1,
 - l) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, obróbek lub złączy płyt.
3. 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 usług 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 osób w nim przebywających.
3. Przy naprawach wykonywanych we własnym zakresie przez użytkownika lokalu, 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 pełną odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika.

§ 8.

Obowiązki użytkowników lokali

1. Wszelkie naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać bieżących napraw, dokonywać wymiany instalacji wewnętrznych lokalu w przypadku technicznego zużycia bądź uszkodzenia. Powyższe prace wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Utrzymania w należytym stanie technicznym i sanitarnym pomieszczenia przynależnego do lokalu oraz prawidłowego jego zabezpieczenia.
4. Użytkownicy lokali 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.

§ 9.

Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów

1. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów instalacji centralnego ogrzewania należy:
 - a) wymiana uszkodzonych, skorodowanych elementów grzejnych:
 - 1) grzejników zamontowanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - 2) grzejników uszkodzonych z winy użytkownika lokalu.
 - b) wymiana zaworów termostatycznych i głowic termostatycznych:
 - 1) uszkodzonych z winy użytkownika lokalu,
 - 2) zakup zaworów termostatycznych i głowic termostatycznych (dotyczy lokali, w których jeszcze nie dokonano montażu) - montaż w zakresie PSM.
 - c) montaż podzielników kosztów c.o. w lokalach nieopomiarowanych (wraz z kosztem zakupu podzielników kosztów c.o.),
 - d) malowanie grzejników, rur i innych urządzeń sanitarnych i technicznych celem zabezpieczenia przed zniszczeniem lub korozją.
2. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów instalacji zimnej i ciepłej wody należy:
 - a) wykonanie wszelkich napraw, remontów, wymiana instalacji w lokalu wraz z osprzętem (baterie, umywalki, zlewozmywaki, muszle ustępowe, spłuczki),
 - b) montaż wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych,
 - c) legalizacja wodomierzy poprzez wymianę na nowe co 5 lat w przypadku nie udostępnienia mieszkania do legalizacji wykonywanej przez Spółdzielnię,
 - d) legalizacja wodomierzy co 5 lat w lokalach użytkowych.
3. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów instalacji kanalizacyjnej należy:

- a) udroźnianie, uszczelnianie odpływów muszli ustępowych, umywalkowych, zlewozmywaków, odpływów wannowych, kratek ściekowych.
4. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów instalacji gazowej należy:
- a) wymiana lub naprawa niesprawnych gazowych podgrzewaczy wody, term i kuchni gazowych,
 - b) wymiana niesprawnych zaworów odcinających przybory gazowe (dotyczy lokali wyposażonych w gazomierze),
 - c) wymiana w lokalu nieszczelnej instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy gazomierzu w lokalach wyposażonych w gazomierze,
 - d) wymiana w lokalu nieszczelnej instalacji gazowej do zaworów odcinających przybory (dotyczy lokali w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze),
 - e) koszty wymiany zaworu gazowego odcinającego zainstalowanego przed gazomierzem wraz z kosztem ponownego zaplombowania przez pracownika gazowni ponosi użytkownik.
 - f) w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w mieszkaniu należy niezwłocznie podjąć działania w celu zapewnienia bezpieczeństwa osób znajdujących się w lokalu, po tym zawiadomić służby techniczne Spółdzielni i pogotowie gazowe, jeśli jest to możliwe zamknąć zawory odcinające i otworzyć okna.
5. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów instalacji elektrycznej należy:
- a) wymiana lub naprawa elementów instalacji elektrycznej w lokalu do gniazd bezpiecznikowych włącznie,
 - b) naprawa lub wymiana dzwonków w mieszkaniach.
6. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów należy:
- a) wymiana i uzupełnienie podłogi oraz posadzek w mieszkaniach,
 - b) naprawa, uzupełnienie tynków wewnętrznych ścian i sufitów w mieszkaniach,
 - c) malowanie ścian i sufitów w mieszkaniach,
 - d) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z zamkami, zawiasami, okuciami i klamkami, uzupełnienie ubytków kitu oraz szklenie, uszczelnienie, malowanie i naprawa od zewnątrz parapetów zewnętrznych oraz wokół okien,
 - e) naprawa drzwi i okienek w piwnicach oraz pomieszczeniach dodatkowych użytkowanych przez lokatora (za wyjątkiem pomieszczeń użytkowanych zbiorowo),
 - f) 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 od strony wewnętrznej w kolorach najbardziej zbliżonych przyjętych dla elewacji danego budynku,
7. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw domofonów w mieszkaniach należy:
- a) naprawa i wymiana 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.

- b) naprawa domofonów z kodem cyfrowym.
- 8. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw stolarki okiennej i drzwiowej należy:
 - a) naprawa, malowanie i uszczelnianie stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach,
 - b) wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych w mieszkaniu,
 - c) wymiana szyb, zamków, klamek, okuć stolarskich w oknach i drzwiach,
 - d) montaż nawiewników w stolarce okiennej.
- 9. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów garaży należy utrzymanie ich w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 10.

1. Wszelkie prace związane z wykonaniem okładzin ściennych i podłogowych, można wykonać po uprzednim otrzymaniu warunkowej zgody od Spółdzielni. Ściany w kuchni, łazience i WC należy tak zabudować (elementy rozbieralne), aby zachowany był swobodny dostęp do instalacji wodnej, kanalizacyjnej, wodomierzy i zaworów.
2. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub odmowy udostępnienia 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 pełnoletniego użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal do czasu przybycia pełnoletniego użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół. (wg zapisów Art.61 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodnokanalizacyjnej oraz innej instalacji znajdującej się wewnątrz lokalu, użytkownik zobowiązany jest do przygotowania swobodnego dostępu do powyższych instalacji i urządzeń.
4. W przypadku konieczności demontażu zabudowanych instalacji i urządzeń, Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu pierwotnego.
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.
6. 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 Kodeksu Cywilnego.
7. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii.
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 naprawa nie mogła być wykonana.
9. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal, w celu dokonania:
 - a) 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,
- b) odczytu i kontroli urządzeń pomiarowych np. wodomierzy, podzielników kosztów c.o.,
- c) legalizacji wodomierzy itp.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest stosować się do zaleceń pokontrolnych.
 11. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za utrzymanie wodomierzy we właściwym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
 12. Użytkownik lokalu 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. Należy przy tym powiadomić administrację osiedla, kto jest dysponentem kluczy do mieszkania.
 14. Użytkownik jest zobowiązany utrzymywać w należytym stanie technicznym pomieszczenie przynależne (komórka piwniczna) poprzez wykonywanie drobnych napraw (umocowanie skobli, zawiesi, kłódek 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.
 16. W razie nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkownika lokalu Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
 17. 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 obróbki blacharskiej, usuwania przecieków do lokali z balkonów i loggii.
 18. Wszelkie roboty budowlane, naprawy i konserwacje należy wykonywać zgodnie z wymogami Prawa budowlanego.
 19. Po uzyskaniu pisemnej zgody na ułożenie płytek na balkonie, właściciel mieszkania powinien zabezpieczyć płytę balkonową gumą uszczelniającą.
 20. Przy wymianie drzwi wejściowych do mieszkania należy bezwzględnie przestrzegać zasadę, że wymienione drzwi muszą otwierać się do wewnątrz lokalu.

§ 11.

1. Bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni użytkownik nie może:
 - a) dokonywać zmian dotyczących układu funkcjonalno - użytkowego, sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
 - b) dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ mieszkania, a zwłaszcza zmian konstrukcyjnych (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów – w tym układanie wykładzin i płytek na posadzce, wymiany

- parapetów zewnętrznych na inne niż dotychczas),
- c) dokonywać zmian w podłączeniach do przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz w instalacji gazowej i elektrycznej),
 - d) samowolnie zajmować i adaptować pomieszczenia techniczne, gospodarcze, korytarze oraz wnęki zsypowe, a także dokonywać ich zamian,
 - e) prowadzić działalności gospodarczej w piwnicach, pralniach oraz suszarniach,
 - f) dokonywać zmian, wszelkich przeróbek i napraw instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, elektrycznej oraz wodno - kanalizacyjnej,
 - g) instalować oświetlenia i punktów poboru energii elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych,
 - h) dokonywać montażu rolet zewnętrznych,
 - i) instalować na terenie Spółdzielni reklam, szyldów, ogłoszeń, banerów itp.
2. Spółdzielnia każdorazowo rozpatruje złożone wnioski użytkownika lokalu i w przypadku wyrażenia zgody przedstawia warunki techniczno - budowlane wykonania robót.
3. 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.
4. W przypadku dokonania przeróbek bez wymaganej zgody, kosztami usunięcia usterek spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.
5. Zabrania się:
- a) przebudowy i zabudowy balkonu / loggii,
 - b) montowania daszków na balkonach i loggiach,
 - c) montowania na barierkach balkonów/loggii suszarek na bieliznę,
 - d) zakładania krat zewnętrznych w oknach, na balkonach i loggiach,
 - e) dokonywania zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych i strychowych,
 - f) instalowania krat w klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych oraz na biegach komunikacyjno - ewakuacyjnych,
 - g) wykuwania lub zamurowywania otworów okiennych,
 - h) wykonywania trwałej zabudowy instalacji gazowej, pionów instalacji wody zimnej i ciepłej oraz pionów kanalizacyjnych,
 - i) zmiany miejsca podłączenia rur (łączników) odprowadzających spaliny od urządzeń przepływowych gazowych podgrzewaczy wody i innych kotłów spalinowych,
 - j) samowolnego wykonywania napraw i remontów w częściach wspólnych nieruchomości we własnym zakresie,
 - k) montowania jakichkolwiek anten radiowo-telewizyjnych i satelitarnych (np. TV, SAT), innych urządzeń odbiorczych (np. CB-Radio) oraz urządzeń klimatyzacyjnych na balkonach, loggiach, dachach, ścianach budynków a także rozprowadzania kabli (przewodów) po elewacji lub ścianach części wspólnych budynku.

§ 12.

Zasady prawidłowej eksploatacji wentylacji w lokalu mieszkalnym

1. W mieszkaniu należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - a) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych,
 - b) nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach wentylacyjnych uniemożliwiających ograniczenia wentylacji lub zmniejszanie przekroju i zamykanie otworów kratki wentylacyjnych.
2. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączeń okapów kuchennych.
3. Aby nie dopuszczać do powstawania zawilgoceń i pleśni w lokalach, jak również dla bezpiecznego użytkowania urządzeń gazowych (piecyk gazowy, kuchenka gazowa) należy zapewnić skuteczny dopływ do lokalu powietrza zewnętrznego i wentylację lokalu poprzez:
 - a) zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza poprzez okna i drzwi balkonowe w ilości wymaganej dla potrzeb wentylacji grawitacyjnej,
 - b) prawidłowo działające urządzenia nawiewne w oknach, drzwiach balkonowych lub innych częściach przegród zewnętrznych,
 - c) w dolnej części drzwi do WC, łazienki, kuchni muszą być zamontowane kratki nawiewne, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 220 cm²,
 - d) w pozostałej stolarni drzwiowej wewnętrznej skrzydła powinny być podcięte w sposób zapewniający swobodny przepływ powietrza w kierunku do kratki wentylacyjnych.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt montażu nawiewników w oknach w przypadku ich braku.
5. Ogrzewanie lokali w okresie sezonu grzewczego i utrzymywanie w nich stałej temperatury winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi normami w tym zakresie.
6. Zabrania się:
 - a) podłączania do kanałów wentylacyjnych urządzeń elektrycznych wymuszających ciąg (okapy kuchenne, wentylatory). W celu usprawnienia działania wentylacji należy rozszczelniać okna i korzystać z nawiewników w oknach.
 - b) montowania na kratkach wentylacyjnych w kuchniach, łazienkach, wc wentylatorów elektrycznych oraz siatek, a także zaklejania kratki na przewodach wentylacyjnych,
 - c) zabrania się likwidacji (zabudowy) otworu (okienka) w ścianie dzielącej łazienkę od wc.,
 - d) zabudowy rury odprowadzającej spaliny od piecyka gazowego do przewodu spalinowego. W przypadku montażu sufitu podwieszonego należy konstrukcję sufitu wyposażyć w odpowiednich wymiarów klapę rewizyjną do celów kontrolnych przewodów kominowych oraz pozwalających na sprawdzenie prawidłowości podłączeń wentylacji i urządzeń gazowych do przewodów spalinowych,
 - e) zamurowywania i zatykania kratki do przewodów wentylacyjnych,
 - f) wprowadzania do lokalu nowego rodzaju paliwa gazowego, np. butli gazowych.

V. ZASADY UTRZYMANIA PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 13.

Klatki schodowe

1. Zabrania się niszczyć i brudzić ściany, schody oraz balustrady schodowe.
2. Zabrania się trzepania wycieraczek i dywaników.
3. Zabrania się pozostawiania worków ze śmieciami, jak również jakichkolwiek przedmiotów utrudniających korzystanie z klatki schodowej.
4. Nie wolno blokować automatycznych wyłączników oświetlenia oraz drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenia drzwi lub samozamykaczy.
5. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie drzwi i okna (wietrzenie może odbywać się tylko przez okna i tylko wówczas gdy jest to konieczne).
6. Użytkownicy mieszkań powinni zgłaszać do Spółdzielni wystąpienie usterek na klatkach schodowych (wybite szyby, uszkodzona stolarka okienna i drzwiowa, brak oświetlenia itp.).
7. Zabrania się naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz ingerować w instalację elektryczną. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji elektrycznej lub gazowej należy natychmiast powiadomić administrację lub stosowne służby.
8. Zabrania się samowolnego otwierania wyłazów dachowych i wchodzenia na połąć dachową budynku.

§ 14.

Piwnice i korytarze piwniczne

1. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju napędowego, gazu itp.) oraz środków wydzielających nieprzyjemny zapach (środki ochrony roślin, kiszona beczkowana kapusta itp.).
2. Zabronione jest przechowywanie w piwnicy motocykli, motorowerów, pił i kosiarek spalinowych itp.
3. Użytkownik mieszkania może w piwnicy za zgodą Spółdzielni, na własny koszt wykonać instalację elektryczną wyłącznie w celu oświetlenia pomieszczenia. Wykonaną instalację należy zgłosić do odbioru w Spółdzielni.
4. Jeżeli jest możliwość techniczna dopuszcza się montaż instalacji elektrycznej do innych celów niż oświetleniowych, za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię. Wykonaną instalację należy zgłosić do odbioru w Spółdzielni.
5. Zabrania się używania w piwnicach bez zgody Spółdzielni wszelkich urządzeń elektrycznych (poza oświetleniem). W piwnicach nie wolno ładować akumulatorów.
6. Użytkownik mieszkania ma obowiązek udostępnić osobie uprawnionej do jęście /o każdej porze/ do wodomierzy głównych, zaworów wodociągowych oraz rewizji kominowych i kanalizacyjnych znajdujących się w jego piwnicy.

§ 15.

Pralnie, suszarnie, wózkownie

1. Suszenie bielizny powinno odbywać się w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
2. Z suszarni, z pomieszczeń po pralniach i wózkowni może korzystać nieodpłatnie każdy z użytkowników mieszkań zgodnie z zasadami ustalonymi przez mieszkańców uzgodnionymi z administracją.
3. Korzystanie z suszarni i pomieszczeń po pralni będących pomieszczeniami wspólnego użytku jest nieodpłatne chyba, że zostały ustalone formy opłat tytułem korzystania z pomieszczenia jak również z prądu, wody, gazu. Opłata winna być wpłacana na podstawie odrębnych ustaleń w tym zakresie.
4. W czasie prania należy pomieszczenia przewietrzać, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
5. Korzystający z w/w pomieszczeń przed oddaniem kluczy jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenia, z których korzystał.
6. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.

§ 16.

Pomieszczenia wspólnego użytku

1. Pomieszczenia wspólnego użytku: klatki schodowe, korytarze, suszarnie, wózkownie, pralnie, windy itp. winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Użytkownicy zobowiązani są do zachowania czystości. Nie wolno śmiecić, rozlewać nieczystości itp.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uprzątnięcia części wspólnej zanieczyszczonej z jego winy w sposób przekraczający zwykłe użytkowanie, np. w wyniku prac remontowych prowadzonych w jego lokalu. W przeciwnym razie czynności tej dokona Spółdzielnia, a kosztami z tego tytułu obciąży sprawcę zabrudzenia – zanieczyszczenia.
4. Zabronione jest gromadzenie i przetrzymywanie śmieci oraz innych przedmiotów pochodzących z gospodarstwa domowego.
5. Bezwzględnie obowiązuje zakaz spożywania alkoholu, palenia wyrobów tytoniowych, przeprowadzania głośnych rozmów oraz spotkań towarzyskich zakłócających spokój mieszkańcom.
6. Nie wolno hałasować i słuchać głośnej muzyki, stosować urządzeń emitujących dokuczliwy hałas.

§ 17.

Korzystanie z pomieszczeń dodatkowych

1. Spółdzielnia może udostępniać pomieszczenie dodatkowe wyłącznie na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszczącego się w budynku, w którym usytuowane jest pomieszczenie dodatkowe, chyba,

- że Zarząd postanowi inaczej.
2. Decyzję o wyrażeniu zgody na udostępnienie pomieszczenia podejmuje Zarząd po złożeniu pisemnego wniosku przez osobę zainteresowaną.

§ 18.

Zachowanie czystości, ciszy i spokoju

1. Odpady komunalne należy segregować i wyrzucać do odpowiednich pojemników.
2. Wielkogabarytowe odpady komunalne należy złożyć obok pojemników lub kontenerów w terminie podanym w zatwierdzonym harmonogramie odbioru odpadów, zgodnie z Regulaminami Utrzymania Czystości i Porządku w Gminach.
3. Kategorycznie zakazuje się wrzucania odpadów budowlanych do pojemników na odpady komunalne.
4. Użytkownik mieszkania lub lokalu wykonujący remont zobowiązany jest wrzucać odpady budowlane (gruz, pozostałości po robotach budowlanych i naprawach) do specjalnego kontenera. Zamówienie kontenera oraz wywóz odpadów użytkownik dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt. Lokalizację ustawienia kontenera należy uzgodnić z Administracją Osiedla.
5. W przypadku nie stosowania się do obowiązku, o którym mowa w pkt. 4 Spółdzielnia zleci wywóz gruzu i innych odpadów na miejsce ich składowania, a kosztami zostanie obciążony użytkownik lokalu zobowiązany do ich usunięcia.
6. Zużyty sprzęt elektroniczny, elektryczny, gazowy winien być przekazywany bezpośrednio do sprzedawcy przy wymianie sprzętu lub do punktów odbioru specjalnie do tego celu wyznaczonych. Zabrania się wystawiania tego sprzętu do śmietników.
7. Zabronione jest wyrzucanie odpadów komunalnych do wystawionych na terenie osiedla koszy na śmieci, wyrzucanie śmieci z balkonów, loggii i okien oraz zaśmiecanie trawników.
8. Zabrania się gromadzenia śmieci w mieszkaniach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnych oraz na balkonach i loggiach.
9. Trzepanie chodników, dywanów, wykładzin i innych przedmiotów winno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, w dni powszednie w godzinach od 8:00 do 20:00.
10. Kwiaty w oknach na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała, ani nie przelewała się na niższe piętra i nie niszczyła elewacji.
11. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach (loggiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynku a także materiałów cuchnących, łatwopalnych i toksycznych.
12. Zabrania się umieszczania na balkonach drabinek do suszenia, podpór na pnącza, krat mogących ułatwić wejście do lokali położonych na wyższych kondygnacjach.
13. Zabronione jest urządzenie grilla na balkonach (loggiach) i terenach wokół bloków.
14. Zaleca się korzystanie z balkonów i loggii w sposób nie powodujący uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikających ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych tj. immisja uciążliwego hałasu, zapachu m.in. dymu papierosowego itp.

15. Zabronione jest montowanie i instalowanie urządzeń elektrotechnicznych mogących swą pracą zakłócać ciszę i spokój pozostałym współmieszkańcom budynku.
16. Wszelkie czynności związane z wykonywaniem robót budowlanych, używanie elektronarzędzi, narzędzi ręcznych i innych zakłócających spokój mogą być wykonywane wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie dotyczy to przypadków usuwania awarii.
17. O mających się odbyć w lokalach mieszkalnych remontach należy powiadomić najbliższych sąsiadów.
18. Cisza nocna obowiązuje w godz. 22⁰⁰ - 6⁰⁰. W godzinach tych należy ściszyć do minimum urządzenia radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewu i wszelkich hałasów. W pozostałych godzinach nie należy czynić zbędnego hałasu będącego uciążliwym dla innych mieszkańców.
19. Zabrania się na terenie osiedla rozwieszania sznurów do suszenia bielizny.
20. Na okres zimy mieszkańcy zobowiązani są do usuwania zalegającego śniegu z parapetów zewnętrznych, loggii i balkonów.

§ 19.

Obowiązki w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego

1. Wszystkich mieszkańców i użytkowników obowiązuje ścisłe przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych i stosowanie się do instrukcji wywieszonych w klatkach schodowych.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję oraz służby Spółdzielni wskazując dokładnie miejsce pożaru.
3. Kategorycznie zabrania się zastawiania korytarzy, klatek schodowych i innych dróg komunikacyjnych przedmiotami wyposażenia mieszkań, materiałami budowlanymi, wózkami, rowerami i innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację i ewakuację.
4. W budynku, szczególnie w: windach, w klatkach schodowych, korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych zabronione jest używanie otwartego ognia, jak również przenoszenie i przechowywanie sprzętu i materiałów łatwopalnych.

§ 20.

Dbłość o zwierzęta oraz obowiązki właścicieli zwierząt domowych

1. Posiadanie w mieszkaniach zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie pogarszają warunków zdrowotnych, sanitarnych i porządkowych otoczenia oraz nie zakłócają spokoju mieszkańców.
2. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do sprawowania nad nimi opieki, a w szczególności nie pozostawiania ich bez dozoru.
3. Posiadacze psów obowiązani są poddać psa obowiązkowemu, ochronnemu szczepieniu przeciwko wściekliznie.
4. Psy należy wyprowadzać poza obręb lokalu na smyczy, w przypadku zwierząt agresywnych także w kagańcu.

5. Zabrania się przebywania psów w klatkach schodowych i przewożenia ich w windach bez kagańca i smyczy.
6. Zabrania się bezwzględnie wyprowadzania zwierząt na place zabaw.
7. Wszelkie odchody i inne nieczystości pozostałe po zwierzętach należy niezwłocznie usunąć.
8. Zabrania się wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okiennych, balkonach, loggiach oraz karmienia ptactwa w obrębie budynków mieszkalnych i osiedla.
9. Dokarmianie zwierząt jest dozwolone wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię, a osoby je dokarmiające są zobowiązane do niezwłocznego uprzątnięcia pojemników po karmie i wodzie.

§ 21.

Dbalność o zieleni i inne mienie

1. Niedozwolone jest niszczenie zieleni, łamanie drzew i krzewów, przechodzenie przez trawniki celem skrócenia drogi i wydeptywanie na nich ścieżek oraz zrywanie nasadzonych kwiatów.
2. Zabrania się dokonywania na terenach Spółdzielni jakichkolwiek nasadzeń bez zgody Spółdzielni.
3. Dozwolone jest założenie ogródka pod warunkiem przestrzegania następujących zasad:
 - a) uzyskania zgody Spółdzielni na założenie ogródka wydanej na pisemny wniosek zainteresowanego mieszkańca. We wniosku należy ująć imię i nazwisko, adres zamieszkania, lokalizację oraz powierzchnię zajmowanego terenu,
 - b) utrzymania przez użytkownika estetyki i porządku w obrębie ogródka,
 - c) sadzenia roślin, które nie ograniczają dostępu światła do wyższych kondygnacji,
4. Na terenie ogródka zabrania się sadzić drzew, prowadzić kompostownika, stawiać elementów małej architektury ogrodowej oraz innych elementów ozdobnych.
5. Kontrolę nad stanem i pielęgnacją ogródków sprawuje upoważniony pracownik Spółdzielni.
6. Upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wezwać do natychmiastowego uprzątnięcia ogródka w przypadku zaniedbań ze strony użytkownika jak również usunięcia roślin zagrażających zdrowiu i bezpieczeństwu ludzi i zwierząt oraz wchodzących w kolizję z budynkiem. W przypadku niezastosowania się do wezwania Spółdzielnia zleci uprzątnięcie terenu a kosztami obciąży użytkownika ogródka.
7. W przypadku stwierdzenia istotnych zaniedbań estetycznych ogródka, upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo do cofnięcia zgody na jego użytkowanie oraz do jego likwidacji.
8. W celu usunięcia awarii bądź wykonania prac planowanych, upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wejść na teren ogródka bez wcześniejszego powiadomienia jego użytkownika, nie ponosząc przy tym odpowiedzialności za wykonane szkody.

§ 22.

1. Korzystanie z placów zabaw i ustawionych na nich urządzeń zabawowych odbywać się

- powinno zgodnie z regulaminem umieszczonym na tych placach.
2. Dzieci na placu zabaw powinny przebywać pod nadzorem osób dorosłych. Za bezpieczeństwo dzieci korzystających z urządzeń na placach zabaw odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

VI.KORZYSTANIE Z DRÓG WEWNĘTRZNYCH ORAZ PARKINGÓW

§ 23.

Zasady korzystania z parkingów:

1. Użytkownik jest zobowiązany właściwie zabezpieczyć zaparkowany pojazd oraz mienie znajdujące się w jego wnętrzu.
2. Użytkownik zobowiązany jest do parkowania pojazdu w sposób bezpieczny oraz do informowania Spółdzielni o zaobserwowanych zagrożeniach, takich jak uszkodzenia budynków, latarni czy drzew w pobliżu miejsca postoju.
3. Zasady korzystania z parkingów:
 - a) miejsca postojowe są ogólnodostępne, nie są przypisane do konkretnych użytkowników ani pojazdów, dotyczy to również miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami,
 - b) w miejscach, gdzie poruszają się piesi oraz pojazdy, pierwszeństwo posiada pieszy,
 - c) pojazd należy parkować w taki sposób, aby nie utrudniać ruchu innym użytkownikom parkingu,
 - d) należy stosować się do oznakowania – jeżeli występuje,
 - e) na parkingach mogą parkować wyłącznie pojazdy o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony,
 - f) do korzystania z miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami, uprawnieni są użytkownicy, których pojazdy są oznakowane w sposób widoczny, za pomocą karty parkingowej wydanej przez organy administracji publicznej,
 - g) pozostawiony pojazd, należy unieruchomić, zabezpieczyć poprzez zamknięcie szyb oraz drzwi, wyłączyć silnik oraz światła, wyłączyć pozostawione w pojeździe urządzenia.
4. Do korzystania z parkingów uprawnieni są:
 - a) osoby z niepełnosprawnościami określone w § 23 pkt. 4, lit. f),
 - b) osoby posiadające zameldowanie, tytuły prawne do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 - c) właściciele lokali spółdzielczych,
 - d) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych należących do Spółdzielni,
 - e) osoby odwiedzające uprawnionych użytkowników,
 - f) klienci lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - g) firmy i osoby świadczące usługi dla uprawnionych użytkowników na czas świadczenia przedmiotowej usługi,
 - h) służby ratownicze, porządkowe, techniczne i inne instytucje odpowiedzialne za bezpieczeństwo.

5. W przypadku wystąpienia przesłanek mogących spowodować unieruchomienie pojazdu na dłużej niż 90 dni użytkownik pojazdu ma obowiązek pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.

§ 24.

Zakazy związane z pojazdami

1. Na terenie administrowanym przez Spółdzielnię zakazuje się zatrzymywania i postoju pojazdów w miejscu i w warunkach powodujących zagrożenie lub utrudnienie innym uczestnikom ruchu. W szczególności zabrania się:
 - a) parkowania na drogach przeciwpożarowych,
 - b) parkowania bezpośrednio przed wjazdami do garaży, wjazdów na posesje, skrzyżowaniach dróg i innych mogących utrudniać ruch,
 - c) pozostawiania pojazdów przy osłonach śmietnikowych w sposób utrudniający odbieranie odpadów komunalnych,
 - d) parkowania na kopertach zakazu postoju, trawnikach, zieleńcach,
 - e) parkowania osób nieuprawnionych na miejscach postojowych dla osób z niepełnosprawnościami.
2. Na terenie administrowanym przez Spółdzielnię zabrania się postoju i parkowania pojazdów o wadze całkowitej przekraczającej 3,5t oraz pojazdów członowych z wyłączeniem pojazdów technicznych Spółdzielni, krótkotrwałych dostaw, kontenerów na odpady budowlane (nie dłużej niż 14 dni kalendarzowych), pojazdów służb ratowniczych lub technicznych.
3. Zabrania się pozostawiania pojazdów niesprawnych oraz nienadających się do ruchu drogowego.
4. Na obszarze Spółdzielni zabrania się parkowania oraz używania pojazdów stwarzających zagrożenie dla środowiska tj.:
 - a) pojazdów mających widoczne wycieki płynów eksploatacyjnych,
 - b) pojazdów emitujących ponadnormatywny hałas,
 - c) pojazdów powodujących nadmierne dymienie z rury wydechowej.
5. Surowo zabrania się porzucania pojazdów na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.
6. Na terenie administrowanym przez Spółdzielnię zabrania się, bez zgody Spółdzielni, prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży pojazdów.
7. Zakazuje się parkowania bezpośrednio pod drzewami lub elementami mogącymi uszkodzić pojazd w przypadku występowania zagrożeń atmosferycznych takich jak, wichury czy obfite opady atmosferyczne.
8. Zabrania się pozostawiania pojazdów z pracującym silnikiem na dłużej niż 1 minutę.
9. Zabrania się mycia oraz wykonywania czynności serwisowo naprawczych.
10. Zabrania się naruszania porządku publicznego poprzez nadmierne hałasowanie, odtwarzania głośnej muzyki, prowadzenia pojazdu w sposób stwarzający niebezpieczeństwo.
11. Zakazuje się pozostawiania w pojeździe dzieci oraz zwierząt bez opieki.
12. Na terenie parkingów zabrania się bez zgody Spółdzielni prowadzenia działalności bądź akcji marketingowych, promocyjnych, reklamowych lub podobnych, w tym organizowania

zgromadzeń publicznych oraz jakichkolwiek innych manifestacji, prowadzenia handlu obwoźnego lub innych usług zarobkowych.

§ 25.

Odpowiedzialność za nieprzestrzeganie zasad postępowania z pojazdami:

1. W oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego, Spółdzielnia w celu przywrócenia możliwości korzystania z dróg i parkingów, którymi zarządza, podejmie działania mające na celu usunięcie pojazdów, o których mowa w § 24 pkt. 3), 5) na koszt właściciela.
2. Działania określone w pkt. 1) zostaną podjęte również w stosunku do użytkowników pojazdów niestosujących się do zakazów określonych w § 24.
3. W przypadku pojazdów stwarzających zagrożenie, o których mowa w § 24 pkt. 4) Spółdzielnia jest w obowiązku poinformować instytucje odpowiedzialne za bezpieczeństwo oraz ochronę środowiska.
4. Spółdzielnia obciąży właściciela pojazdu kosztami obsługi jego usunięcia, a także zryczałtowanej opłaty parkingowej liczonej od dnia stwierdzenia domniemanego porzucenia pojazdu, w kwocie ustalonej przez Zarząd PSM.
5. W razie powtarzającego się pomimo upomnień, rażącego nieprzestrzegania zasad korzystania z dróg wewnętrznych i parkingów, Zarząd Spółdzielni skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego w miejscu właściwym dla Zarządu Spółdzielni.
6. Wszelkie spory wynikające z niniejszych zapisów, będą rozstrzygane przez Spółdzielnię.

§ 26.

Pozostałe postanowienia:

1. W uzasadnionych pisemnie okolicznościach tj. śmierć właściciela pojazdu, siły wyższe itp., Spółdzielnia może odstąpić od czynności określonych w § 25.
2. Parkingi są niestrzeżone, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody powstałe w wyniku siły wyższej, żywiołów, kradzieży (włamania, rozboje itp.), zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów, jak również za mienie pozostawione w pojazdach zaparkowanych na terenie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód komunikacyjnych powstałych w obszarze administrowanych dróg i parkingów.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27.

Postanowienia końcowe

1. Skargi i wnioski członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni dotyczące pracy Administracji oraz przestrzegania niniejszego regulaminu mogą być zgłaszane pisemnie do Zarządu Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Skargi i wnioski w zależności od ich charakteru podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni. Zainteresowany winien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego sprawy w ciągu 30 dni od daty złożenia.
3. W razie uporczywego i złośliwego nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie stosował upomnienia i przewidziane prawem sankcje, do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego włącznie, z wyłączeniem spraw związanych z konfliktami sąsiedzkimi. W sprawach tych wnioski do Sądu winni składać zainteresowani użytkownicy lokali.

§ 28.

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr.....13..... z dnia.....26.09.2024 r..... z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2025 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc Regulaminy:
 1. *Regulamin porządku domowego w budynkach zarządzanych przez Przemyską Spółdzielnię Mieszkaniową w Przemyśle*, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 58/2008, z dnia 27.11.2008 r.
 2. *Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyśle*, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/2023, z dnia 26.01.2023 r.
3. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest załącznik Nr 1. *Zasady dokonywania wymiany stolarki okiennej*.

Sekretarz

Sekretarz PSM
Rady Nadzorczej
Łeśtała Kosyła

Przewodniczący

Rady Nadzorczej PSM
Przewodniczący
Rady Nadzorczej PSM
Jan Duda

Zasady dokonywania wymiany stolarki okiennej

1. Wymiana stolarki okiennej w zasobach Spółdzielni wymaga każdorazowo zgody Zarządu.
2. Nowo wbudowana stolarka okienna musi być typowa dla systemu, w jakim wybudowany został budynek i nie może odbiegać wyglądem od architektury budynku.
3. Wymiana stolarki okiennej może być dokonana przez :
 - a) spółdzielnię na pisemny wniosek członka spółdzielni, po dokonaniu przez niego odpowiedniej wpłaty.
 - b) członka spółdzielni na własny koszt z prawem zwrotu części kosztów, po uprzednim złożeniu wniosku o wymianę stolarki we własnym zakresie i uzyskaniu zgody zarządu PSM.
4. Podstawą do wymiany stolarki okiennej, o której mowa w pkt 3, jest protokół oceny stanu technicznego stolarki dokonany przez służby techniczne PSM.
5. Członek spółdzielni lub lokator nie będący członkiem spółdzielni, za zgodą zarządu spółdzielni może wymienić stolarkę na swój koszt bez uprzedniego zakwalifikowania jej przez służby techniczne PSM, zachowując typ stolarki wymienianej. W takim przypadku wszelkie koszty zakupu i wymiany stolarki okiennej ponosi wyłącznie członek spółdzielni lub lokator nie będący członkiem spółdzielni.
6. Spółdzielnia dokonuje wymiany stolarki okiennej lub zwrotu części kosztów za wymianę stolarki dokonanej we własnym zakresie przez członka spółdzielni w terminie wynikającym z kolejności złożonego wniosku, wpisanego do rejestru osób oczekujących na wymianę stolarki okiennej.
7. Wysokość wymaganej od członka wpłaty za wymianę stolarki przez spółdzielnię ustala się w terminie, o którym mowa w pkt 6, na podstawie ceny 1 m powierzchni stolarki okiennej określonej przez wykonawcę robót wyłonionego przez spółdzielnię, pomnożonej przez ilość m² wymienianej stolarki oraz przez procentowy udział członka spółdzielni w odpłatności.
8. Wysokość zwrotu części poniesionych przez członka kosztów za wymianę dokonaną we własnym zakresie ustala się w terminie, o którym mowa w pkt 6, na podstawie ceny brutto 1 m² tj. 430,38 zł powierzchni stolarki okiennej, pomnożonej przez ilość m² wymienionej stolarki oraz procentowy udział spółdzielni.
9. Procentowy udział członka spółdzielni w odpłatności ustalony na podstawie wieku budynku, określonego na dzień wymiany stolarki lub zwrotu części kosztów za wymianę według niżej podanych zasad:

- wiek budynku od 26 do 30 lat	- odpłatność 20%
- wiek budynku powyżej 30 lat	- odpłatność 15%
10. Mieszkanie, w którym spółdzielnia ma wymienić stolarkę okienną nie może być obciążone zadłużeniem czynszowym, ani innymi opłatami w stosunku do spółdzielni. Wymiana stolarki następuje w kolejności wynikającej z rejestru, po dokonaniu przez członka spółdzielni wpłaty w wysokości i terminie ustalonym przez zarząd PSM.
11. Zwrot części poniesionych kosztów z tytułu wymiany stolarki okiennej dokonanej przez członka spółdzielni we własnym zakresie (za zgodą zarządu PSM), w wysokości ustalonej wg zasad określonych w pkt 9, następuje w terminie wynikającym z kolejności wpisu do rejestru. Dokumentem niezbędnym do zwrotu części kosztów jest protokół odbioru

sporządzony przez służby techniczne PSM potwierdzający prawidłowe zamontowanie stolarki okiennej w mieszkaniu.

12. Zwrot części kosztów, o których mowa w pkt 11, przysługuje również członkom spółdzielni, którzy nabyli mieszkanie w drodze spadku lub darowizny jako zstępni lub wstępni.
13. W przypadkach, o których mowa w pkt 11 i 12, przysługujący zwrot kosztów pomniejsza się o wszelkie zaległości (zadłużenia) w stosunku do Spółdzielni.
14. W przypadku zbycia mieszkania (sprzedaży, zamiany) zwrot części kosztów z tytułu dokonanej wymiany stolarki okiennej nie przysługuje ani stronie zbywającej, ani nabywającej.
15. Spółdzielnia Mieszkaniowa partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w danym mieszkaniu tylko jeden raz. W przypadku kolejnych wymian stolarki okiennej pełne koszty finansowe ponosi członek spółdzielni (bez prawa do zwrotu części kosztów). Zapis ten nie dotyczy tej części stolarki, która nie była wymieniana w danym mieszkaniu,
16. Osoba dokonująca zamiany lub sprzedaży mieszkania zostaje wykreślona z rejestru. Zarząd może odstąpić od wykreślenia osoby z rejestru, jeżeli zamiana lub sprzedaż mieszkania dotyczy wstępnych lub zstępnych.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
[Signature]
Lestawa Kosyło

Przewodniczący
Rady Nadzorczej PSM
[Signature]
Jan Duda