REGULAMIN
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Przemyślu

Treść regulaminu:

I. Podstawa prawna.

II. Postanowienia ogólne.

III. 0bowiązki 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 .2023 r.

Regulamin
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Przemyślu

I Podstawa prawna

1) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. 2021 poz.1208, z późniejszymi zmianami).
2) Ustawa „Prawo Spółdzielcze" z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. 2021 poz. 648).
3) Statut Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyślu.
4) Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz.U. 2021 poz. 1048).
5) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2021 poz. 2351 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 Przemyską Spółdzielnię Mieszkaniową
   5) remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osoby zamieszkałe bez tytułu prawnego.
4. ***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 FSM jako Członka danej Wspólnoty Mieszkaniowej.***

§2

1. Definicje pojęć stosowanych w niniejszym regulaminie:

   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) **udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej -** to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz

z pomieszczeniami do nich przynależnymi. 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 wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

5) **odrębna nieruchomość -** część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

6) **Mienie Spółdzielni stanowią:**

a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.

b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego.

c) nieruchomości niezabudowane Spółdzielni.

7) 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.

8) 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, cieplne, 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.

9) **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 własnościowe prawo do garażu,
e) odrębna własność garażu.

10) **Użytkownik lokalu -** członek Spółdzielni, właściciel odrębnej nieruchomości lokalowej, 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) podłoża 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.

§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. przygotowania do odbioru obiektu oraz niezbędnej dokumentacji, 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) technicznego odbioru robót ulegających zakryciu, sprawdzenia i odbioru przewodów dymnych i wentylacyjnych,
b) odbioru instalacji wod.-kan., gaz, c.o., i c.w.u.,
c) odbioru instalacji elektrycznej, 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 lokalu 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 w częściach 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-jezdnych, 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 punków 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.

IV. Obowiazki Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego Zasobów mieszkaniowych

§5

Do zakresu obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych 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.

   Szczegółowy wykaz robót do wykonania przez Spółdzielnię w zakresie remontów określa Regulamin Funduszu Remontowego.

   Ponadto do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji należą:
   1) naprawy ślusarskie w budynkach (barierki, balustrady itp.),
   2) wymiana zamków w bramach wejściowych włącznie z wymianą wkładek wraz z dorobieniem kluczy po 1 szt. na mieszkanie w klatce,
   3) 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),
   4) konserwacja i naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
   5) naprawa instalacji zimna woda i ciepła woda (główne piony i główne poziomy oraz zawory odcinające wodę do mieszkań,
   6) konserwacja, naprawa, wymiana uszkodzonych elementów urządzeń elektrycznych i instalacji od złącza kablowego budynku do przyłącza lokalu włącznie,
   7) konserwacja, naprawa, wymiana elementów instalacji odgromowej, w tym masztów i odciągów
   8) naprawa drzwi wejściowych do budynków, wiatrołapów 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, stanu technicznego i wyglądu powłok malarskich,
   10) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej (za wyjątkiem lokali mieszkalnych, piwnic

lokatorskich, lokali użytkowych i pomieszczeń do nich przynależnych),

11) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych zgodnie z załącznikiem nr1,
12) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, obróbek lub złączy płyt.

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 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.

V. <u>Obowiązki użytkowników lokali.</u>

§8

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. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów

1) Instalacji centralnego ogrzewania należy:

a) Wymiana grzejników za zgodą Spółdzielni.
b) Wymiana uszkodzonych, skorodowanych elementów grzejnych:
- grzejników zamontowanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
- grzejników uszkodzonych z winy użytkownika lokalu.

c) Wymiana zaworów termostatycznych i głowic termostatycznych:
- uszkodzonych z winy użytkownika lokalu,
- zakup zaworów termostatycznych i głowic termostatycznych (dotyczy lokali, w których jeszcze nie dokonano montażu) - montaż w zakresie PSM.

d) Montaż podzielników kosztów c.o. w lokalach nieopomiarowanych (wraz z kosztem

zakupu podzielników kosztów c.o.).

e) 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) Udrożnianie, 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.

S) 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 robót budowlanych należy:

a) Wymiana i uzupełnienie podłoży 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, malowanie

i naprawa od zewnątrz parapetów zewnętrznych 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 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 lub wymiana aparatów domofonowych.

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:

a) Wymiana, naprawa pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, naprawa i konserwacja ciągów wentylacyjnych.
b) Uzupełnienie, naprawa i malowanie tynków wewnętrznych i elewacji.
c) Wymiana, naprawa i malowanie drzwi wjazdowych.
d) Wymiana, naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej.

§ 9

1. Wszelkie prace związane z wykonaniem glazury 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 i zaworów.
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 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.6[1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)
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.O.
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. 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.
11. Użytkownik lokalu nie może samowolnie demontować urządzeń regulacyjno-pomiarowych.
12. 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.
13. 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.
14. Adaptację pomieszczeń gospodarczych, technicznych, korytarzy i wnęk zsypowych użytkownik dokonuje na własny koszt, zgodnie z udzieloną zgodą przez Zarząd Spółdzielni.
15. 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.
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. Gruz i inne pozostałości po robotach budowlanych i naprawach użytkownik lokalu

zobowiązany jest wywieźć do odpowiednich punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych na własny koszt.

20. W przypadku nie stosowania się do obowiązku, o którym mowa w ust. 20 Spółdzielnia zleci wywóz gruzu i innych odpadów na miejsce ich składowania, a kosztami zostanie obciążony użytkownik lokalu zobowiązany do ich usunięcia.

§10

1. Bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni **użytkownik nie może:**
   1) dokonywać zmian dotyczących układu funkcjonalno - użytkowego, 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, wymiany parapetów zewnętrznych na inne niż dotychczas, montażu drzwi wejściowych do lokalu otwierających się na zewnątrz,
   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 klimatyzacyjnego na dachach, elewacjach oraz balkonach/loggiach,
   8) instalować oświetlenia i punktów poboru energii elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych,
   9) dokonywać montażu rolet zewnętrznych.

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:**
   1) przebudowy i zabudowy balkonu/loggi,
   2) zakładania krat zewnętrznych w oknach i na balkonach/loggi,
   3) dokonywać zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych i strychowych,
   4) instalować krat w klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych oraz na biegach komunikacyjno — ewakuacyjnych,
   5) wykuwania lub zamurowywania otworów okiennych,
   6) wykonywania trwałej zabudowy instalacji gazowej, pionów instalacji wody zimnej i ciepłej oraz pionów kanalizacyjnych,
   7) zmiany miejsca podłączenia rur (łączników) odprowadzających spaliny od urządzeń przepływowych gazowych podgrzewaczy wody i innych kotłów spalinowych,

8) zamurowywania i zatykania kratek do przewodów wentylacyjnych,
9) wprowadzania do lokalu nowego rodzaju paliwa gazowego, np. butli gazowych
10) samowolnego wykonywania napraw i remontów w częściach wspólnych nieruchomości we własnym zakresie.

Użytkowanie lokalu mieszkalnego

§11

1. 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.
2. W mieszkaniu należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
   - utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratek wentylacyjnych,
   - okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom,
   - nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach uniemożliwiających ograniczenia wentylacji lub zmniejszanie przekroju i zamykanie otworów kratek.
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, kuchni muszą być zamontowane kratki, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 220 cm^2.
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 zwalniającym lokal do dyspozycji Spółdzielni odbywa się w oparciu o wycenę uprawnionego w tym zakresie rzeczoznawcy.

VI. Koszty gospodarki lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§13

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

1. Koszty eksploatacji **i** utrzymania lokali to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikające z korzystania z lokalu.
2. 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,
8) utrzymanie lokali w odpowiednim stanie technicznym, estetycznym i porządkowym.

§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 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 prawidłowego użytkowania nieruchomości wspólnej oraz napędu wspólnych urządzeń technicznych (np. windy),
   4) utrzymanie nieruchomości w należytym 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) koszty obsługi i napraw systemu monitoringu wewnętrznego wyodrębnione dla danej nieruchomości,
   11) 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** określane 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 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) potrzeby oświetlenia terenów osiedli i ulic oraz zasilania urządzeń technicznych,
   4) utrzymanie 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 konserwacje infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
   6) konserwacje i naprawy sieci centralnego ogrzewania oraz instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej) stanowiących mienie Spółdzielni,
   7) usługi transportowe przy naprawach i konserwacji realizowanych w ramach wykonawstwa własnego,
   8) potrzeby utrzymania pogotowia technicznego (wodno - kanalizacyjnego, centralnego ogrzewania, gazowego, elektrycznego) na wypadek awarii,
   9) obsługę i naprawę systemu monitoringu na zewnątrz budynków,
   10) pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni;
   11) obsługi administracji osiedlowej:
      a) koszty wynagrodzeń pracowników administracji osiedlowych,
      b) koszty utrzymania pomieszczeń administracji osiedlowych, zaplecza warsztatowego,
      c) koszty bhp. i p.poż.
   12) ubezpieczenia majątkowego,
   13) 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.
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 ciepinej 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) funduszu społeczno - kulturalnego
   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 używanie lokali jest opracowany przez Zarząd Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej roczny plan rzeczowo finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

   Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat określa **Regulamin Rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

VIII. Postanowienia końcowe

§21

Integralną częścią niniejszego Regulaminu są załączniki:

1) Nr 1 Zasady dokonywania wymiany stolarki okiennej;

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą, Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Uchwała Nr 2/2023 z dnia 26.01.2023 r.

Regulamin wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 26.01.2023 r.
i z tym dniem traci moc dotychczasowy Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.