Załącznik nr 2 do Uchwały nr 11/27.02.2019 r. Rady Nadzorczej

# *REGULAMIN*
## *określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z użytkowaniem budynku i znajdujących się w nim lokali oraz zasady porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek"*

**Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek".

## I. Przepisy ogólne.

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością prywatną wszystkich mieszkańców. Z tych względów powinny one być w interesie samych mieszkańców otoczone troskliwą opieką.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Użytkownikiem w rozumieniu regulaminu jest członek Spółdzielni oraz nie będąca członkiem osoba fizyczna, posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu.
3. Przepisy regulaminu określają:
   - obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych i napraw wewnątrz lokali,
   - obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania i napraw wewnątrz lokali,
   - zasady obciążeń z tytułu wykonywanych napraw,
   - obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie wymiany stolarki okiennej i podłoży podłogowych,
   - zasady i tryb legalizacji wodomierzy mieszkaniowych,
   - zasady rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.
4. Lokalem w rozumieniu regulaminu jest lokal mieszkalny, pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także lokal o innym przeznaczeniu, który może stanowić odrębną własność.
5. Przez nieruchomość wspólną należy rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. Pod pojęciem napraw należy rozumieć naprawy główne i naprawy bieżące.

7. Naprawą główną jest remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
8. Naprawą bieżącą jest okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym.
9. Pod pojęciem remontu należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
10. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, itp.).

## II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń, instalacji oraz mieszkań.

### Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
   a) protokolarne przejęcie lokalu w przypadku opuszczenia go i przekazania przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni oraz protokolarne przekazanie go nowemu właścicielowi,
   b) utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków, ich otoczenia wraz z wszelkimi urządzeniami np. : piaskownice, place zabaw, boiska, itp.,
   c) wyposażenie budynków w urządzenia i sprzęt przeciwpożarowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   d) zapewnienie dla każdego budynku lub zespołu budynków, pojemników na śmieci oraz pojemników na odpady selektywne i dopilnowanie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
   e) właściwego egzekwowania od służb komunalnych i innych zleceniobiorców należytego wykonywania ich obowiązków w granicach określonych indywidualnymi umowami,
   f) interweniowanie u właściwych służb w przypadkach awarii i zakłóceń w dostawach energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu lub w przypadku braku drożności zewnętrznych instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
   g) zapewnienie mieszkańcom dogodnych dojść do domów oraz zapewnienie wjazdu na teren nieruchomości pojazdom Straży Pożarnej, Straży Miejskiej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Technicznego,
   h) zapewnienie oświetlenia klatek schodowych włącznie z wejściami, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
   i) dokonywanie napraw wewnątrz lokali – zgodnie z §4,
   j) oznaczenie nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   k) wywieszenie w budynkach czytelnej informacji zawierającej :
      - adres nieruchomości,
      - siedzibę i nazwę Spółdzielni oraz administracji osiedla,
      - imię i nazwisko administratora,
      - podmiot - osobę odpowiedzialną za utrzymanie porządku na terenie nieruchomości,
      - spis mieszkańców budynku, jeśli osoby wyrażają na to zgodę,
      - wyciąg z regulaminu porządku domowego,
      - kartę informacyjną o adresach i telefonach Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Technicznego, itp.
   l) zapewnienie sprawnego działania drzwi wejściowych,

m) prawidłowe oznakowanie nr piwnic oraz zaopatrzenie pomieszczeń ogólnego użytku w znaki informacyjne,
n) wykonywanie czynności związanych z okresową dezynfekcją, dezynsekcją, deratyzacją pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
o) wywieszanie i następnie zdejmowanie flag o barwach narodowych w dniach określonych przez władze państwowe lub gminne,
p) usuwanie z budynków, pomieszczeń i innych miejsc na terenie nieruchomości – plakatów, afiszy, napisów i rysunków, umieszczonych bez zachowania właściwego trybu przewidzianego przepisami prawa,
q) konserwacja i naprawa oddawczych skrzynek pocztowych.

2. Ponadto Spółdzielnia jest zobowiązana do:
a) zapewnienia użytkowania budynków zgodnie z przeznaczeniem i wymogami przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
b) przeprowadzania badań stanu technicznego budynków i jego elementów w okresach rocznych oraz pięcioletnich zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
c) prowadzenia dla każdego obiektu „Książki obiektu budowlanego".

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest w zakresie napraw wewnątrz lokali do:

1. naprawy i konserwacji głównych przewodów (pionów) instalacji kanalizacyjnej bez podejść, z wyjątkiem podejść stropowych,
2. naprawy i konserwacji głównych przewodów (pionów) instalacji zimnej i ciepłej wody:
a) w lokalach bez wodomierzy – do zaworów odcinających mieszkanie wraz z tymi zaworami,
b) w lokalach z wodomierzami – do wodomierzy wraz z nimi. Szczegółowe zasady i tryb legalizacji wodomierzy zostały określone w rozdziale IV niniejszego regulaminu.
3. naprawy i konserwacji całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, z zaworami termostatycznymi i głowicami, z wyjątkiem grzejników wymienionych przez lokatora we własnym zakresie,
4. naprawy i konserwacji wewnętrznej instalacji gazowej do zaworów odcinających, przed odbiornikiem gazowym wraz z kurkiem odcinającym,
5. udrażniania przewodów kominowych - z wyłączeniem konserwacji i wymiany mieszkaniowych kratek wentylacyjnych,
6. naprawy i konserwacji wewnętrznej instalacji elektrycznej budynków do zabezpieczenia wewnątrz lokalu wraz z tym zabezpieczeniem,
7. naprawy i wymiany wszystkich urządzeń i instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, zsypy, klatki schodowe, piwnice),
8. naprawy, konserwacji i wymiany stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku,
9. naprawy, konserwacji i wymiany kaset domofonowych wraz z instalacją - z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych unifonów.
10. odtworzenia pierwotnie zamontowanej zabudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej w przypadku jej zdemontowania bądź uszkodzenia podczas prac instalacyjnych wykonywanych przez Spółdzielnię bądź na jej zlecenie.

Powyższe nie dotyczy modernizacji wykonanych we własnym zakresie.

**Obowiązki użytkowników lokali.**

§ 5

1. Lokal może być wykorzystywany wyłącznie na cele określone w decyzji lub umowie. W lokalu mieszkalnym może być wykonywany tylko taki zawód, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju innych mieszkańców.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Użytkownik zobowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal wraz z balkonem oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i porządkowym.
4. Korzystanie z zajmowanych bądź wynajmowanych lokali oraz pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku winno odbywać się w sposób nie powodujący utrudnień i uciążliwości dla współmieszkańców, co szczegółowo określone jest w odrębnych regulaminach.
5. Przy korzystaniu z piwnicy, komórki i pomieszczeń wspólnego użytku mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i sanitarno – porządkowych.
6. Użytkownik zobowiązany jest dbać o należytą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania zgodnie z przepisami określonymi w § 6 niniejszego regulaminu.
7. Ponadto Użytkownik zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonania trwałych zmian układu funkcjonalnego lokalu, w tym zmian konstrukcyjnych i instalacyjnych zaliczanych do robót budowlanych – przed ich wykonaniem.
8. Przestrzeganie przepisów prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej i sanitarno – porządkowej.
9. Udostępnienie lokalu administracji Spółdzielni w celu usunięcia awarii, dokonania okresowych kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych, bądź wykonania innych niezbędnych czynności przez Spółdzielnię, a w uzasadnionych przypadkach również do doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłoczne udostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii lub wykonania prac zabezpieczających.

§ 6

Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących lokale. Do szczególnych obowiązków użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. odnawianie lokalu polegające na:
   a) naprawie i wymianie podłóg i posadzek,
   b) malowaniu lub tapetowaniu sufitów i ścian wraz z naprawą tynków i przecierek,
   c) malowaniu elementów drewnianych okien (wewnątrz i na zewnątrz) przy zachowaniu obowiązującej kolorystyki,
   d) malowaniu drzwi i mebli wbudowanych,
   e) uzupełnianiu oszklenia i okitowania okien i drzwi oraz prawidłowym uszczelnieniu okien,
   f) malowaniu grzejników, przewodów instalacji wod.-kan. i c.o. oraz ewentualnie innych urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu, w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
   g) naprawie, konserwacji i regulacji stolarki okiennej i drzwiowej, wraz z okuciami (klamki, zamki, prowadnice, zawiasy) oraz wymianie uszkodzonych okuć,
   h) malowanie konserwacyjne części metalowych balkonów i loggii.

2. wymiana nie dającej się już konserwować stolarki okiennej na nową – zgodnie z rozdziałem III niniejszego regulaminu.
3. konserwacja, naprawa lub wymiana n/w urządzeń techniczno-sanitarnych i instalacji:
   a) wanny lub brodzika z syfonem i baterią z natryskiem,
   b) umywalki z syfonem i baterią,
   c) zlewozmywaka z syfonem i baterią,
   d) miski sedesowej z przewodem do trójnika i spłuczką z przewodem łączącym,
   e) deski sedesowej,
   f) instalacji kanalizacyjnej od trójnika instalacji głównej (pionu) bez podejść stropowych,
   g) instalacji zimnej i ciepłej wody od zaworu odcinającego mieszkanie bez wodomierza,
   h) instalacji elektrycznej i osprzętu od zabezpieczenia,
   i) kuchni gazowej od zaworu odcinającego mieszkanie (lokal),
   j) grzejników c. o. wymienionych we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.
4. przeczyszczanie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów,
5. demontaż zabudowy pionów wykonanej przez lokatora, uniemożliwiającej dostęp do instalacji, należy do obowiązków użytkownika lokalu.

Postanowienia nie dotyczą odcinków instalacji c.o., wodnych kanalizacyjnych wymienionych w pkt 1f, 3f, 3g ułożonych w podłożu, przechodzących przez strop oraz usytuowanych w pomieszczeniach ogólnodostępnych (klatki schodowe).

§ 7

1. Przeróbki w mieszkaniach (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, wymiana grzejników, modernizacja instalacji wod.-kan.) przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach lub inne prace powodujące trwałe zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne mogą być dokonywane za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, na koszt wnioskodawcy.
2. Wszelkie przedmioty i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania dokonywane przez użytkownika mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania po doprowadzeniu lokalu do stanu pierwotnego.
3. Koszty wywozu odpadów budowlanych (np. gruzu) powstałych w wyniku prac remontowych i modernizacyjnych pokrywa użytkownik lokalu. Miejsce ustawienia pojemnika do czasowego gromadzenia odpadów budowlanych należy uzgodnić z Administracją osiedla.

§ 8

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach c.o. i instalacji gazowej oraz w innych instalacjach. W przypadkach stwierdzenia wynikłych stąd uszkodzeń należy niezwłocznie powiadomić administrację.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór odcinający mieszkanie, zawiadomić administrację, Pogotowie Mieszkaniowe lub Gazowe.

§ 9

W piwnicach nie wolno instalować bez zgody Zarządu Spółdzielni dodatkowych punktów świetlnych, punktów czerpalnych wody, itp.

§ 10

Mieszkańcy powinni dbać o dobro wspólne i minimalizować:

a) utratę ciepła poprzez zakręcanie głowicy termostatycznej podczas wietrzenia lokalu, uszczelnianie okien, zamykanie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku i piwnicach,
b) utratę energii elektrycznej poprzez wyłączanie światła w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku w czasie ich nieużywania,

c) utratę wody poprzez dokręcanie kranów i niezwłoczne usuwanie we własnym zakresie bądź zgłaszanie do usunięcia zauważonych przecieków w urządzeniach wodociągowych.

## III. Zasady finansowania wymiany stolarki okiennej w lokalach.

§ 11

1. Wymiana stolarki okiennej w lokalu należy do obowiązków jego użytkowników (osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz innych osób dorosłych w nim zamieszkałych, bądź faktycznie z lokalu korzystających). Wymiana stolarki okiennej podlega dofinanasowaniu ze strony Spółdzielni.
2. Ze względu na ograniczone środki finansowe gromadzone na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych, limitowane odpisami na ten fundusz w podziale na nieruchomości ustala się wysokość dofinansowania - w postaci częściowego pokrycia kosztów wymiany stolarki z tego funduszu - na poziomie 130 zł/$m^2$ wymienionej stolarki okiennej.
3. Wymiana poszczególnych okien w danym lokalu może być dofinansowana z funduszu remontowego jeden jedyny raz w całym okresie eksploatacji lokalu

§ 12

1. Na pisemne zgłoszenie przez użytkownika lokalu konieczności wymiany okien i zakresu, jakiego wymiana będzie dotyczyć, Spółdzielnia wydaje pisemną zgodę na ich wymianę, wskazując jednocześnie na warunki, jakich należy dochować w celu uzyskania ze Spółdzielni dofinansowania, o którym mowa w § 11 ust. 2 niniejszego regulaminu. Warunki wymiany określa Uchwała Zarządu Spółdzielni Nr 64/16.12.2015 r. - podjęta w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz prawa miejscowego. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
2. Po otrzymaniu powyższej zgody użytkownik lokalu może przystąpić do wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie i na własny koszt, przy zachowaniu warunków podanych w pisemnej zgodzie.
3. O wymianie stolarki okiennej w lokalu - jego użytkownik powiadamia Administrację Osiedla w celu dokonania protokolarnego odbioru i przekazania dokumentów rachunkowych potwierdzających poniesione koszty wymiany.
4. O terminie dofinansowania decyduje data sporządzenia protokołu odbioru nowo zamontowanej stolarki okiennej - według, której uszeregowana jest lista osób oczekujących na dofinansowanie, jaką sporządza i aktualizuje Administracja Osiedla.
5. Koszty demontażu oraz wywozu zdemontowanej stolarki okiennej pokrywa użytkownik lokalu.

§ 13

Termin zwrotu części kosztów wymiany stolarki okiennej uzależniony jest od wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel, określonych w rocznym planie rzeczowo – finansowym remontów dla danej nieruchomości oraz od miejsca użytkownika lokalu na liście osób oczekujących na dofinansowanie.

§ 14

Warunkiem otrzymania zwrotu części kosztów za wymianę stolarki okiennej jest:

a) brak zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni,
b) zachowanie warunków podanych w zgodzie na wymianę stolarki okiennej potwierdzone przez Spółdzielnię protokolarnym odbiorem nowo zamontowanej stolarki,
c) przedłożenie Spółdzielni dokumentów rachunkowych potwierdzających wymianę okien,

d) zamieszkiwanie w danym lokalu przez okres co najmniej 5 lat – poprzedzający termin wymiany stolarki okiennej.

§ 15

Uprawnienia do dofinansowania wymiany stolarki okiennej wygasają w dacie sprzedaży lub zamiany lokalu.

## IV. Zasady i tryb montażu, wymiany i legalizacji wodomierzy w lokalach.

§ 16

1. Liczniki pomiaru zużycia wody zwane dalej wodomierzami zainstalowane w lokalach stanowią wyposażenie dodatkowe tych lokali i należą do nieruchomości wspólnej.
2. Pierwotny montaż wodomierzy jest dokonywany przez użytkownika lokalu lub przez Spółdzielnię na pisemny wniosek użytkownika lokalu i obciąża użytkownika lokalu.
3. Warunkiem dokonania obliczenia ilości zużytej wody na podstawie wskazań wodomierzy jest ich sprawność techniczna i aktualna cecha legalizacyjna.
4. Okres ważności cechy legalizacji pierwotnej i ponownej dla wodomierzy do wody ciepłej i zimnej o nominalnym strumieniu objętości nie większym niż 500 $m^3/h$ wynosi 5 lat.

§ 17

1. Wymiana wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji lub ich ponowna legalizacja należy do obowiązków Spółdzielni i obciąża koszty eksploatacji nieruchomości związane z legalizacją wodomierzy.
2. Czynności związane z pierwotnym montażem, wymianą wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji oraz wymianą uszkodzonych wodomierzy Spółdzielnia wykonuje w trybie zleconym przez firmy zewnętrzne lub we własnym zakresie przez pracowników Spółdzielni.

§ 18

1. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu do odczytu kontrolnego wodomierzy lub odmowy dokonania kontroli, naprawy lub legalizacji wodomierzy w terminie wyznaczonym przez administrację osiedla, Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia użytkownika tego lokalu z tytułu zużycia wody w całym okresie rozliczeniowym na podstawie wyszacowanego zużycia wody, obliczanego jako 3-krotne średniomiesięczne zużycie wody przypadające na osobę zamieszkałą w tym budynku pomnożone przez ilość osób zamieszkałych w lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu kontrolnego uszkodzenia wodomierza Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia zużycia wody na tym ujęciu w wysokości wyszacowanej, na podstawie zużycia na tym ujęciu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz do niezwłocznej wymiany uszkodzonego wodomierza na nowy.
3. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu kontrolnego uszkodzenia plomb zabezpieczających wodomierz lub ingerencji w układ pomiarowy wodomierza Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia zużycia wody na tym ujęciu wg zasad określonych w pkt. 1 niniejszego paragrafu oraz do niezwłocznego zaplombowania wodomierza, a w przypadku jego uszkodzenia do wymiany na koszt użytkownika lokalu.

§ 19

1. W przypadku stwierdzenia wystąpienia usterek w pracy wodomierza lub jego uszkodzenia użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie administracji osiedla.

2. W przypadku zaistnienia konieczności naprawy lub wymiany wodomierza na nowy przedstawiciel administracji osiedla w obecności użytkownika lokalu spisuje każdorazowo protokół na okoliczność zerwania plomb i zdemontowania wodomierza z określeniem daty, numeru i stanu jego wskazań.
3. Po zamontowaniu wodomierza z aktualną cechą legalizacyjną, przedstawiciel administracji lub firmy dokonującej montażu w obecności użytkownika lokalu plombuje nowo założony wodomierz i spisuje protokół, podając datę, numer i stan jego wskazań.

§ 20

1. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wykonanie w indywidualnym trybie i na koszt własny legalizacji ponownej wodomierzy, które utraciły ważność cech legalizacji.
2. Po dokonaniu ponownej legalizacji wodomierzy w indywidualnym trybie i zgłoszeniu do administracji, przedstawiciel administracji w obecności użytkownika lokalu plombuje ponownie zalegalizowane wodomierze i spisuje protokół, potwierdzający wykonaną legalizację wodomierzy w trybie indywidualnym i na koszt własny, zawierający co najmniej: datę legalizacji i dowód potwierdzający legalizację, numery i stany wskazań tych wodomierzy.
3. Użytkownikowi lokalu, który dokonał ponownej legalizacji wodomierzy na koszt własny i na zasadach określonych w pkt. 2 przysługuje zwrot kosztów legalizacji wodomierzy wykonywanej przez ich wymianę ustalonych w wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
4. Zwrot kosztów legalizacji wodomierzy następuje przez jednorazowe pomniejszenie opłat za używanie lokalu, na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

§ 21

Spółdzielnia:
a) prowadzi rejestry zainstalowanych wodomierzy, daty ich montażu i legalizacji,
b) ustala harmonogramy legalizacji wodomierzy,
c) powiadamia użytkowników lokali o konieczności, zasadach i terminie wykonania legalizacji,
d) wyraża pisemną zgodę na wykonanie legalizacji wodomierzy w indywidualnym trybie przez użytkowników lokali,
e) dokonuje kontrolnych odczytów stanów wodomierzy, a w przypadkach odmowy udostępnienia lokalu do odczytu kontrolnego lub uszkodzenia wodomierzy informuje o dokonaniu wyszacowanego rozliczenia zużycia wody na zasadach określonych w § 18,
f) sporządza protokoły z demontażu i montażu legalizowanych wodomierzy,
g) ustala typ, parametry i zasady pierwotnego montażu wodomierzy kierując się zasadą utrzymania zgodności parametrów technicznych wszystkich wodomierzy zamontowanych w lokalach danego budynku.

## V. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla (domu) i otoczenia.

§ 22

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na zewnątrz domu.

2. Nie należy wyrzucać przez okna jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków papierosów i wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na możliwość zanieczyszczenia przez nie ścian domów, chodników oraz ubrań przechodniów. Dokarmianie ptaków może się odbywać jedynie w miejscach do tego wyznaczonych.
3. Zabrania się palenia papierosów w windach i na klatkach schodowych.
4. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.
5. Śmieci i odpadki należy wyrzucać do zbiorników lub śmietników umieszczonych przez administrację. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej podczas wykonywania remontu, wynoszenia śmieci, wyprowadzania zwierząt itp. użytkownik zobowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
6. Zabrania się wrzucania odpadów budowlanych (np. gruzu) i odpadów niebezpiecznych (np. zużytego sprzętu elektronicznego, itp.) do pojemników na odpady komunalne umieszczone w pomieszczeniach zsypów i śmietnikach zewnętrznych.
7. Termin wynoszenia odpadów wielkogabarytowych (np. starych mebli) należy dostosować do harmonogramu wywozu „gabarytów" zamieszczonego na tablicach ogłoszeniowych, przez Administrację Osiedla.
8. Z uwagi na możliwość przerw w dostawie wody, krany wodociągowe winny być zawsze dokręcone. Korki w wannach, brodzikach, umywalkach, zlewozmywakach w okresie nie użytkowania zawsze powinny być wyjęte dla zabezpieczenia mieszkania przed zalaniem.
9. Właściciele zwierząt hodowanych w mieszkaniach ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez te zwierzęta i są zobowiązani do należytej opieki nad nimi, jak również prawidłowego zabezpieczenia miejsc ich przebywania.
10. Nie wolno wyprowadzać psów w miejscach do tego nie przeznaczonych, oznaczonych przez Spółdzielnię. Pies powinien być wyprowadzany na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo innych osób.
11. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego zabrania się trzymania w pomieszczeniach mieszkalnych zwierząt hodowlanych i drobiu.
12. Zabrania się wystawiania przed klatki schodowe wszelkiego rodzaju śmieci.

§ 23

1. Trzepanie dywanów, koców, narzut itp. odbywać się może wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych z wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od $8^{00}$ do $20^{00}$.
2. Nie wolno trzepać żadnych rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.

§ 24

1. Podlewanie kwiatów znajdujących się na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewacje i brudząc położone niżej okna i balkony.
2. Opiekę nad trawnikami, żywopłotami, drzewami sprawuje administracja ale poleca się ją również wszystkim mieszkańcom.
3. Opieka oraz utrzymanie we właściwym stanie indywidualnych ogródków przyblokowych należy do obowiązków ich założycieli.

## VI. Pranie i suszenie bielizny.

§ 25

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od $22^{00}$ do $6^{00}$.

2. Z pralni domowych może korzystać każdy lokator w uzgodnieniu kolejności z administracją osiedla.
3. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
4. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzać, celem uniknięcia zawilgocenia ścian.
5. Po zakończeniu prania i zabraniu bielizny, należy pomieszczenie pralni sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu, a klucze od pralni zwrócić tego samego dnia administracji osiedla, która jest zobowiązana sprawdzić na miejscu stan urządzeń pralni.
6. Z pralni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.

## VII. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

### § 26

1. W mieszkaniach, na ostatnich kondygnacjach domów i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów opałowych, łatwopalnych i toksycznych.
2. Korytarzy i przejść na ostatnich kondygnacjach domów oraz w piwnicach nie wolno grodzić, ani zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodę poruszania się, szczególnie w przypadku pożaru. Przedmioty pozostawione w tych miejscach mogą zostać usunięte przez Spółdzielnię.
3. Używanie otwartego ognia w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku jest zabronione.

## VIII. Przepisy w zakresie zgodnego współżycia i utrzymania stanu sanitarnego.

### § 27

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, tj. hałas, malowanie ścian, niszczenie wszelakich urządzeń oraz zieleni odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie.
3. W godzinach od $22^{00}$ do $6^{00}$ na terenie nieruchomości obowiązuje cisza nocna.
4. Głośne prace remontowe mogą być wykonywane w godzinach od $8^{00}$ do $18^{00}$, z wyłączeniem niedziel i świąt.

### § 28

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych. Jazda po ścieżkach i chodnikach jest zabroniona.
2. Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnicznych.
3. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego celu wyznaczonych, w sposób umożliwiający dojazd Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Straży Miejskiej.
4. Niedopuszczalne jest pozostawienie na terenie osiedla wraków samochodów i motocykli.

## IX. Zasady korzystania z dźwigów.

### § 29

1. Wszyscy mieszkańcy domu zobowiązani są przestrzegać instrukcji obsługi dźwigów wywieszonej w każdej kabinie dźwigowej.

2. Wszelkie awarie dźwigów należy zgłaszać do pogotowia dźwigowego lub do administracji osiedla.

## X. Przepisy różne.

§ 30

Drzwi wejściowe do domów należy zamykać.

§ 31

Reklamy i szyldy na murach domów mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni, zgodnie z Regulaminem wynajmu powierzchni reklamowych na budynkach i terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek".

§ 32

Montaż wszelkich urządzeń typu anteny, klimatyzatory i in. dozwolone jest tylko po uzyskaniu zgody administracji. Niedozwolony jest montaż indywidualnych anten na dachach i elewacjach budynków.

§ 33

Administracje osiedli i mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 34

1. Uwagi, życzenia i zażalenia mieszkańców osiedla winny być zgłaszane pisemnie kierownikom administracji albo Zarządowi Spółdzielni.
2. Uwagi, życzenia i zażalenia powinny być rozpatrywane przez kierownika administracji lub przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowanego należy powiadomić o sposobie załatwienia jego sprawy w przeciągu 30 dni od daty wniesienia uwagi, życzenia lub zażalenia.
3. Równocześnie mieszkańcy mogą składać ustne uwagi, życzenia i zażalenia w Zarządzie Spółdzielni w dniu przyjęć interesantów, podanym do oficjalnej wiadomości na tablicach informacyjnych wywieszonych w klatkach schodowych.

W stosunku do mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu mogą być zastosowane sankcje przewidziane w przepisach prawa.

§ 35

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.
2. Traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z użytkowaniem budynku i znajdujących się w nim lokali oraz zasady porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek" zatwierdzony Uchwałą Nr 39/17.12.2015 z dnia 17.12.2015 r.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony w dniu 27.02.2019r. Uchwałą Nr 11/27.02.2019 – Protokół Nr 2/27.02.2019r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Janina Moszczyńska**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Władysław Sygnet**