

R e g u l a m i n

używania lokali mieszkalnych i porządku domowego

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa prawa i obowiązki Spółdzielni i Administracji jej osiedli, zwanych dalej Spółdzielnią oraz Administracjami Osiedli oraz Użytkowników, przez których rozumie się członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do mieszkania lub prawo odrębnej własności mieszkania, osoby nie będące członkami a posiadające własnościowe prawo do mieszkania bądź prawo odrębnej własności mieszkania, najemców mieszkań oraz osoby zajmujące mieszkania bez tytułu prawnego.

§ 2

Podstawa prawna:

1. Prawo Spółdzielcze – Ustawa z 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. nr 188/2003, poz.1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 15 grudnia 2004r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119/2003, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Prawo budowlane - ustawa z (tekst jednolity Dz. U. 243/2010, poz. 1623) i przepisy wykonawcze,
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie.

§ 3

Budynki, budowle oraz wszelkie urządzenia usytuowane na terenach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, albo w jej użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym, w częściach wchodzących w skład majątku Spółdzielni, są własnością jej członków, a w pozostałej części są majątkiem osób posiadających prawo odrębnej własności lokali, proporcjonalnie do udziałów w danych nieruchomościach. Z tych względów powinny być one otoczone troskliwą opieką zarówno przez samych Użytkowników jak i przez Spółdzielnię.

§ 4

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę majątku Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, zapewnienie bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz warunków zgodnego współżycia Użytkowników lokali.
2. W zakresie postanowień niniejszego Regulaminu Użytkownicy są odpowiedzialni za wszystkie osoby zamieszkałe w ich mieszkaniach lub korzystające z ich mieszkań.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH, POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW OSIEDLOWYCH.

§ 5

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym części wspólnych budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych należy:

1. przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw i remontów – na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczych, w tym planów remontów, zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń, technicznych stanowiących części wspólne nieruchomości lub wchodzących w skład majątku Spółdzielni,

2. przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego budynków, budowli i ich poszczególnych części wspólnych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 3. pielęgnacja i utrzymanie terenów zielonych,
 4. pielęgnacja i wycinka drzew i krzewów oraz wykonywanie nowych nasadzeń,
 5. utrzymanie w należytym stanie technicznym terenów rekreacyjno-sportowych, ich remontowanie i rozbudowa, a także budowa nowych obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży,
 6. remonty i rozbudowa dróg, miejsc postojowych wraz z dojazdami i chodników wewnątrzosiedlowych,
 7. zapewnienie właściwego oznakowania budynków oraz oświetlenia wejść do budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku,
- w ramach środków finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU TECHNICZNEGO URZĄDZEŃ I INSTALACJI WEWNĄTRZ MIESZKAŃ.

§ 6

Do obowiązków Spółdzielni należy bieżące utrzymanie w należytym stanie technicznym oraz remonty urządzeń i części instalacji wewnątrz mieszkań należących do części wspólnych nieruchomości, w ramach środków finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w szczególności:

1. przeprowadzanie wewnątrz mieszkań napraw i remontów instalacji:
 - a) c.o. – całość instalacji wewnętrznej,
 - b) wodnej i c.w.u. – piony oraz odgałęzienia do wodomierzy mieszkaniowych licząc od strony pionów wodnych włącznie z tymi wodomierzami,
 - c) kanalizacyjnej – piony kanalizacyjne do trójnika wbudowanego w pion, z którego rozchodzi się kanalizacja danego mieszkania z wyłączeniem uszczelnienia połączenia tej kanalizacji włącznie z tym trójnikiem,
 - d) elektrycznej – do odpływów zacisków skrzynek bezpiecznikowych z wyłączeniem wkładek topikowych,
 - e) gazowej – do zaworów odcinających dopływ gazu do instalacji w danym mieszkaniu włącznie z tymi zaworami,
 - f) AZART – całość instalacji z wyłączeniem przedłużaczy AZART łączących gniazdka AZART z odbiornikami radiowymi i telewizyjnymi,
 - g) odladzającej rynny i rury spustowe – w całości,
 - h) odgromowej – w całości,
 - i) dzwonekowej – piony instalacyjne do skrzynki bezpiecznikowej z wyłączeniem dzwonek i wyłączników,
2. bieżące utrzymanie i remonty w/w instalacji w pomieszczeniach wspólnego użytku,
3. utrzymanie, naprawa i remonty części wspólnych nieruchomości, w tym między innymi: pokrycia dachowego, stropodachów, stropów, ścian zewnętrznych oraz konstrukcyjnych ścian wewnętrznych wraz z tynkami, wylewek i balustrad balkonowych, klatek schodowych, wiatrołapów oraz pomieszczeń wspólnego użytku ,
4. wykonywanie niezbędnych napraw i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej w przypadkach nie zawinionych przez Użytkownika,
5. usuwanie skutków nie wykonania napraw i konserwacji przez Spółdzielnię, należących do Jej obowiązków,
6. protokolarne odbieranie mieszkania przekazywanego przez Użytkownika (Protokół stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu) i jego protokolarne przekazywanie następnemu Użytkownikowi w stanie technicznym, w jakim zostały odebrane,
7. zapewnienie systematycznej dostawy ciepła w sezonie grzewczym dla stałego utrzymania temperatury mieszkań w budynkach posiadających instalację c.o., nie niższej niż 16⁰C,
8. współpraca z dostawcami mediów w zakresie prawidłowej ich dostawy (gaz, woda, energia elektryczna) i odbioru (ścieki).

§ 7

Naprawy i remonty części wspólnych nieruchomości finansowane są z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości za wyjątkiem robót objętych wieloletnimi programami remontowymi, wykonywanych z funduszu remontowego danego osiedla (do czasu ich ukończenia) i realizowane są zgodnie z rocznymi planami rzeczowo-finansowymi remontów zasobów Spółdzielni.

§ 8

Spółdzielnia ma prawo odmówienia naprawy lub remontu należącego do zakresu jej obowiązków w mieszkaniu, którego Użytkownik zalega z opłatami za jego użytkowanie, a zwłaszcza na fundusz remontowy.

§ 9

W związku z wykonywaniem robót wymienionych w § 6 Spółdzielnia nie ponosi kosztów napraw ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań i lokali dokonanego przez Użytkowników, nawet jeżeli było ono wykonane za zgodą Spółdzielni.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW, POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH

§ 10

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki części wspólnych w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach przydomowych należy zawarcie umów na wykonanie usług obejmujących:

- 1) systematyczne sprzątanie korytarzy piwnicznych, pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) i terenów przydomowych (place zabaw, obiekty sportowe, chodniki, miejsca postojowe, tereny zielone) oraz usuwanie z nich i wywóz przedmiotów wielkogabarytowych pozostawionych tam przez Użytkowników bez zgody Spółdzielni - w terminach i częstotliwości uzgodnionych w umowach z przedsiębiorstwami wykonawczymi,
- 2) systematyczne sprzątanie klatek schodowych i korytarzy ogólnie dostępnych w wieżowcach (niezamkniętych przez Użytkowników) w terminach określonych w umowach z wykonawcami robót, a w budynkach niskich – odpłatnie, na wniosek większości Użytkowników danej klatki schodowej,
- 3) pielęgnowanie terenów zielonych,
- 4) wyposażanie budynków w wymagany przepisami prawa sprzęt pożarowy, czuwanie nad jego sprawnością,
- 5) wyposażanie podwórek gospodarczych w odpowiednie pojemniki i kontenery do składania odpadów i nieczystości (w tym do segregacji odpadów) oraz zapewnianie systematycznego opróżniania ich i czyszczenia z zachowaniem wymagań sanitarnych,
- 6) mycie okien klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnego użytku dwa razy w roku,
- 7) systematyczne mycie drzwi wejściowych do budynków i wiatrołapów w terminach określonych w umowach z wykonawcami robót,
- 8) odśnieżanie i zapobieganie gołoledzi na chodnikach i drogach wewnątrzsiedlowych.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ, A TAKŻE CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA.

§ 11

Użytkownik jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny zajmowanego mieszkania wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnica lub komórka) lub dodatkowym oraz ogólnodostępnymi częściami wspólnymi nieruchomości.

§ 12

1. Użytkownicy zajmujący mieszkania wykonują na swój koszt i odpowiedzialność naprawy i remonty części mieszkań będące ich wyłączną własnością lub w ich wyłącznym użytkowaniu, a w związku z tym nienależące do części wspólnych nieruchomości i nie zaliczone w niniejszym Regulaminie do obowiązków Spółdzielni.
2. Do obowiązków Użytkownika zajmującego mieszkanie w budynku będącym własnością lub współwłasnością Spółdzielni, w związku z sytuacją opisaną w ust. 1, należy w szczególności:
 - a) utrzymanie, naprawa i wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody w mieszkaniach od wodomierza mieszkaniowego z wyłączeniem tego wodomierza do baterii włącznie,
 - b) utrzymanie, naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnych w mieszkaniach od trójników wychodzących z pionów kanalizacyjnych wraz z uszczelnieniem połączenia instalacji mieszkaniowych z tymi trójnikami do urządzeń odbiorczych włącznie,
 - c) utrzymanie, naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, do których zalicza się:
 - wannę lub brodzik łącznie z baterią, syfonem i wężykami pod baterią,
 - piec kuchenny z wyposażeniem,
 - piec kaflowy stały i przenośny,
 - przepływowy gazowy podgrzewacz wody,
 - termę gazową lub elektryczną,
 - zlewozmywak z syfonem, baterią i wężykami pod baterią,
 - miskę ustępową z sedesem i spłuczką wraz z wężykiem przyłączeniowym,
 - umywalkę z syfonem, baterią i wężykami pod baterią,
 - d) obowiązek odnawiania mieszkania polegający na:
 - malowaniu sufitu i ścian lub malowaniu sufitu i tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych użytych materiałów,
 - malowaniu olejnym drzwi i okien drewnianych (obustronnie), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia ich przed korozją z częstotliwością zabezpieczającą powierzchnie malowane przed korozją lub zniszczeniem – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem,
 - e) utrzymanie, naprawa i wymiana parkietów oraz wykładzin PCV i dywanowych oraz wylewek betonowych i izolacji pod nimi w mieszkaniach (za wyjątkiem wylewek na balkonach i w loggiach),
 - f) utrzymanie, naprawa i wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć, okuć, uszczelek itp., w drzwiach balkonowych i oknach,
 - g) utrzymanie, naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do mieszkań oraz uszkodzonych zamków, zamknięć i okuć w tych drzwiach oraz umieszczanie na drzwiach wejściowych do mieszkania jego numeru,,
 - h) utrzymanie, naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach od odpływów ze skrzynki bezpiecznikowej wraz z osprzętem (gniazdka, wyłączniki, dzwonki do mieszkań) zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
 - i) utrzymanie, naprawa lub wymiana instalacji gazowej w mieszkaniu licząc od zaworu odcinającego przy gazomierzu, z wyłączeniem tego zaworu, do urządzeń odbiorczych (pieca kuchennego lub przepływowego podgrzewacza wody) wraz z tymi urządzeniami,
 - j) usuwanie przyczyn zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,
 - k) uzupełnienie braków oszklenia drzwi, okien i loggii,

l) naprawa lub wymiana przedłużaczy AZART.

3. Użytkownik ponosi koszty napraw wszelkich uszkodzeń części wspólnych wewnątrz mieszkania jak i na obszarze całej nieruchomości oraz Spółdzielni, powstałych z winy Użytkownika lub innych osób korzystających z jego mieszkania, np. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wynika z nienależytej konserwacji lub przeróbek, skutki dewastacji, zniszczenie malowania ścian bądź stopni klatek schodowych podczas transportu mebli i elementów wyposażenia mieszkania, rozszczerzenie wkładów okiennych, zabicie szyb w oknach lub drzwiach, zniszczenie elewacji budynków, zniszczenie terenów zielonych przez niewłaściwe parkowanie pojazdów itp.

§ 13

1. Wszelkie przeróbki budowlano-instalacyjne powodujące zmiany w układzie funkcjonalnym mieszkań mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego i na koszt Użytkownika.
2. Nie wolno wykonywać żadnych przeróbek budowlano-konstrukcyjnych powodujących zmiany udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości, w tym trwałej zabudowy balkonów lub loggii zwiększających powierzchnię użytkową lokali.
3. Nie wolno montować indywidualnych anten RTV i internetowych na dachach ani na docieplonych ścianach; anteny samowolnie zamontowane i niezdemontowane w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie będą demontowane przez Spółdzielnię na koszt właściciela anteny, jak również pokryje on ewentualne koszty likwidacji szkód w dociepleniu ścian, pokryciu dachowym lub wynikających z przecieków przez dach na skutek samowolnego zamontowania anteny.
4. Nie wolno otwierać ani wykonywać żadnych prac naprawczych szafek zabezpieczających liczniki energii elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicach; koszty wynikające z nieprzestrzegania tego zakazu obciążają Użytkownika mieszkania, którego szafka została uszkodzona, a w przypadku szafek wielomieszkaniowych - obciążają te mieszkania proporcjonalnie do ich ilości.
5. Nie wolno używać urządzeń elektrycznych ani innych urządzeń np. CB-radio, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
6. Nie wolno bez zgody Spółdzielni zakładać w pomieszczeniach piwnicznych ani w pomieszczeniach wspólnego użytku dodatkowych instalacji elektrycznych.
7. Urządzenia elektryczne (lodówki, zamrażarki itp.) w pomieszczeniach piwnicznych wolno używać wyłącznie za zgodą Spółdzielni, odpłatnie - wg wskazań zainstalowanego podlicznika energii elektrycznej lub wg ryczału wynikającego z energochłonności danego urządzenia i aktualnych cen energii elektrycznej.
8. Na elewacjach budynków i na innych obiektach osiedla różnego rodzaju reklamy wolno umieszczać jedynie za zgodą i według warunków, w tym finansowych, wydanych przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani przed okresem zimowym do uszczelniania okien i drzwi balkonowych oraz okienek w swych piwnicach przed stratami ciepła, jednak z uwzględnieniem zapewnienia warunków prawidłowej pracy wentylacji grawitacyjnej.
2. Mieszkanie może być użytkowane wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Po powiadomieniu Spółdzielni część mieszkania może być przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej, która nie stwarza zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca spokoju współmieszkańców budynku oraz nie powoduje ponadnormatywnego zużycia mieszkania.

§ 15

Do obowiązków Użytkownika należy natychmiastowe zgłaszanie Administracji Osiedla, na terenie działania której usytuowane jest jego mieszkanie, zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń i innych części wspólnych nieruchomości znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania.

§ 16

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki i zawory odcinające, przewietrzyć lokal, po czym zawiadomić Spółdzielnię, pogotowie gazowe i współmieszkańców.

§ 17

1. Niedogrzenie lokalu, brak c.w.u. lub jej obniżoną temperaturę Użytkownik powinien zgłaszać w Administracji Osiedla.
2. Administracja Osiedla ma obowiązek w każdym przypadku sprawdzić wysokość temperatury w niedogrzewanym pomieszczeniu bądź mieszkaniu lub c.w.u. i ustalić przyczynę niedogrzewania c.o. lub c.w.u. bądź jej braku. Niewykonanie tych obowiązków jest równoznaczne z uwzględnieniem przez Administrację roszczeń Użytkowników o bonifikatę.
3. Nieudostępnienie lokalu przez Użytkownika w celu sprawdzenia temperatury jest równoznaczne z nie przyznaniem bonifikaty z tytułu niedogrzewania.
4. Bonifikaty z tytułu niedogrzewania mieszkań lub c.w.u. przyznawane są na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u..

§ 18

Użytkownik jest obowiązany do udostępnienia mieszkania, piwnicy lub lokalu pracownikom Spółdzielni (administracji lub inspektorom nadzoru) lub wykonawcom w celu wykonania przeglądów stanu technicznego wymaganych przepisami prawa budowlanego, ustalenia przyczyny awarii i realizacji robót remontowych części wspólnych nieruchomości wewnątrz mieszkań, należących do zakresu obowiązków Spółdzielni.

VI. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH.

§ 19

1. Do obowiązków Użytkownika należy utrzymanie mieszkania wraz z przysługującą mu piwnicą w należywym stanie technicznym, czystości i higieny.
2. Wszyscy Użytkownicy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez cotygodniowe zamiatanie i mycie schodów i podestów kondygnacji, powyżej której usytuowane jest mieszkanie, a w przypadku mieszkań na parterze aż do drzwi piwnicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Większość Użytkowników mieszkań danej klatki schodowej może postanowić o złożeniu wniosku do Zarządu Spółdzielni o zawarcie umowy z firmą sprzątającą dotyczącej odpłatnego sprzątania – zamiatania i mycia – posadzki klatki schodowej 1 raz w tygodniu. W takiej sytuacji do opłacania usługi sprzątania zobowiązani są Użytkownicy wszystkich lokali tej klatki schodowej.
4. Wszyscy Użytkownicy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych oraz w korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
5. Nie wolno wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, resztek żywności.
6. Nie wolno wyrzucać przez okna ani rzucać na chodniki lub trawniki niedopałków papierosów itp. odpadków.
7. Dokarmianie ptaków może odbywać się wyłącznie w karmnikach.
8. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowej śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. ani wylewać tłuszczu. W razie zatkania instalacji kanalizacyjnej Użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur ponoszą koszty usunięcia awarii i niezbędnej dezynfekcji.

9. Użytkownicy są zobowiązani do segregowania odpadów, dla których prowadzona jest selektywna zbiórka, w tym niebezpiecznych oraz do wyrzucania ich do odpowiednich pojemników (dzwonów lub worków) oraz do oddzielnego wynoszenia odpadów niebezpiecznych w terminach ich wywozu.
10. Posegregowane śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników usytuowanych w podwórkach gospodarczych lub do tzw. dzwonów, na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, Użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenia.
11. Nie wolno wyrzucać do pojemników na odpady odpadów niebezpiecznych, takich jak zużyty sprzęt AGD, komputery i ich części, opakowania po farbach, olejach przemysłowych, baterie, akumulatory, ani ciężkich przedmiotów jak kamienie, złom, druty, szkło itp. Odpady te powinny być odpowiednio oddane w sklepach AGD „na wymianę”, wywiezione przez Użytkownika lub składane obok pojemników w terminach wywozu tych odpadów przez firmy wywozowe, ogłaszanych przez Administrację Osiedli.
12. Użytkownicy, którym przywieziono opał (węgiel, drewno) bądź materiały budowlane, meble obowiązani są jak najszybciej uprzątnąć teren z pozostałości po w/w towarach, także obszar klatek schodowych i korytarzy piwnicznych, jeżeli zostały zabrudzone.
13. Dywany, chodniki itp. należy trzepać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (na trzepaku) w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 20

1. Nie wolno niszczyć trawników, kwietników, krzewów ani drzew na terenach osiedlowych.
2. Podlewać kwiaty na balkonach należy tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Nie wolno umieszczać ani przechowywać przez Użytkowników na klatkach schodowych, a zwłaszcza przed wejściami do korytarzy piwnicznych, ani w korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, np: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych. Za rzeczy tam pozostawione Spółdzielnia nie odpowiada.

VII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW NABYWAJĄCYCH PRAWA DO MIESZKAŃ

§ 21

Użytkownicy nabywający na rynku wtórnym prawa do mieszkań w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię są zobowiązani:

1. powiadomić Administrację Osiedla, w którym znajduje się mieszkanie o fakcie nabycia prawa do mieszkania,
2. powiadomić Spółdzielnię o liczbie osób, które będą mieszkały w lokalu oraz o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, mających wpływ na wysokość opłaty za mieszkanie,
3. przekazać Spółdzielni informacje o adresie do korespondencji innym niż adres zamieszkania i innym możliwym sposobie kontaktowania się, a także dane kontaktowe osób opiekujących się mieszkaniem w przypadku dłuższej w nim nieobecności, upoważnionych przez nich do kontaktów ze Spółdzielnią w sprawach związanych z użytkowaniem mieszkania, np., w sytuacji awarii, przeglądów technicznych i remontów, dla przeprowadzenia których konieczne jest udostępnienie mieszkania osobom wykonującym te usługi na zlecenie Spółdzielni, przy czym korespondencję Spółdzielnia będzie na ten adres wysyłała, jeżeli otrzyma pisemną zgodę na ponoszenie opłat z tego tytułu.

VIII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW ZWALNIAJĄCYCH MIESZKANIA I PRZEKAZUJĄCYCH JE SPÓŁDZIELNI.

§ 22

Użytkownicy zwalnający mieszkanie zobowiązani są:

1. przekazać Spółdzielni mieszkanie wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie wolnym od osób, których prawa reprezentują i ich rzeczy,
2. usunąć lub pokryć koszty usunięcia ponadnormatywnego zużycia i uszkodzeń oraz dewastacji mieszkania i części wspólnych nieruchomości w nim się znajdujących, powstałych z winy Użytkownika lub osób, których prawa reprezentują.

§ 23

1. Oceny stanu technicznego i estetycznego zwalnianego lokalu mieszkalnego dokonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni, który ustala jego wartość rynkową.
2. Rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat za mieszkania dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni i w Regulaminie w sprawie zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów, przekształceń mieszkań z lokatorskiego prawa na własnościowe oraz przenoszenia praw do mieszkań w odrębną własność.

IX. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW ZBYWAJĄCYCH MIESZKANIA NA WOLNYM RYNKU.

§ 24

Użytkownicy zbywający mieszkanie na wolnym rynku zobowiązani są do wcześniejszego poinformowania o tym zamiarze Spółdzielni w celu należytego rozliczenia wzajemnych zobowiązań oraz prawidłowego zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości znajdującymi się wewnątrz mieszkania (np. części instalacji wymienione w §6 Regulaminu).

X. POMIESZCZENIA WSPÓLNEGO UŻYTKU.

§ 25

1. Pomieszczenia pierwotnie przeznaczone na pralnie ogólnodostępne przekwalifikowuje się, po odcięciu dopływu gazu i wody, na wózkownię lub suszarnię; mogą one również, za zgodą Użytkowników, funkcjonować jako lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, zgodnie z Regulaminem wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i użyczenia pomieszczeń niepełnowartościowych.
2. Na wniosek Użytkowników pralnia może nadal spełniać swą dotychczasową funkcję, pod warunkiem opłacania przez nich należności za zużyte media: wodę, gaz i elektryczność oraz za odprowadzenie ścieków. Wniosek powinien zawierać wykaz Użytkowników korzystających z pralni oraz wskazywać osobę z ich grona odpowiedzialną za rozliczenie ze Spółdzielnią z tytułu korzystania z pralni.
3. Ustala się odpłatność za korzystanie z pralni w wysokości:
 - a) wskazań wodomierzy i cen aktualnie obowiązujących,
 - b) wskazań licznika energii elektrycznej lub ryczałtu w wysokości 8 KWh energii elektrycznej (w przypadku braku licznika) i cen aktualnie obowiązujących,
 - c) kosztu faktycznie zużytej ilości gazu na podstawie wskazań gazomierza,
 - d) należności za wodę i ścieki oraz energię elektryczną dolicza się do wymiaru opłat za mieszkanie Użytkowników ujętych we wniosku,

- e) należność za gaz, płatna na podstawie faktury z Zakładu Gazowniczego, jest przekazywana osobie z grona Użytkowników odpowiedzialnej za rozliczenia, o której mowa w ust. 2, która we własnym zakresie rozlicza się z pozostałymi Użytkownikami ujętymi we wniosku.
- 4. Z pralni mogą korzystać wyłącznie Użytkownicy ujęci we wniosku.
- 5. Użytkownicy korzystający z pralni ponoszą koszty naprawy i wymiany urządzeń sanitarno-technicznych w tych pralniach lub naprawiają je i wymieniają we własnym zakresie i na swój koszt.
- 6. Bieliznę należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach wspólnego użytku (suszarniach).
- 7. Z uwagi na estetykę osiedla zaleca się, aby suszenie bielizny na balkonach i loggiach odbywało się na suszarkach lub sznurach zawieszonych niżej niż balustrada.
- 8. W wózkowniach przechowuje się wózki dziecięce, sanki i rowery.
- 9. Użytkownicy są zobowiązani zachować należyłą czystość i porządek w pomieszczeniach pralni, suszarni i wózkowni, do korzystania z których są uprawnieni.

§ 26

- 1. Użytkownicy mogą, za zgodą Zarządu, korzystać odpłatnie wyłącznie na własne potrzeby z niektórych pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) usytuowanych w piwnicach lub na klatkach schodowych (w wieżowcach) albo z wydzielonych na swój koszt fragmentów korytarzy piwnicznych i powierzchni podschodowych, na warunkach określonych w tym paragrafie.
- 2. Zarząd rozpatruje wyłącznie wnioski z załączoną pisemną zgodą wszystkich osób uprawnionych do korzystania z danego pomieszczenia na jego wyłączne użytkowanie przez Użytkownika - wnioskodawcę.
- 3. Użytkownicy korzystający z pomieszczeń określonych w ust. 1 uiszczają opłaty:
 - a) za pomieszczenie niepełnowartościowe dodatkowe wg stawek ustalanych przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały,
 - b) za dostarczane do tych pomieszczeń media wg cen dostawców tych mediów za ilości faktycznie zużywane lub określone ryczałtem, powiększone o należny podatek VAT.
- 4. Kwoty opłat wymienionych w ust. 3 doliczane są do łącznych opłat Użytkownika za mieszkanie i wymagalne w terminie do 20 dnia każdego miesiąca z góry. Od niewpłaconych terminowo kwot naliczane są odsetki ustawowe.
- 5. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem, o którym poinformowali Spółdzielnię w swoim wniosku oraz do niedokonywania w nim żadnych zmian i adaptacji bez zgody Spółdzielni, a także do stosowania się do ogólnie obowiązujących przepisów porządkowych, Statutu Spółdzielni, niniejszego Regulaminu i innych, obowiązujących w Spółdzielni.
- 6. Do obowiązków Użytkownika należy przeprowadzanie na własny koszt odnowienia i napraw wewnątrz pomieszczenia, związanych z właściwym utrzymaniem jego stanu technicznego i wymagań estetyki.
- 7. Spółdzielnia może nakazać opuszczenie pomieszczenia w terminie 3-miesięcznym i oddanie go do dyspozycji ogółowi Użytkowników do tego uprawnionych w stanie nie pogorszonym, jeżeli tego zażądatają.

XI. GARAŻOWANIE I PARKOWANIE SAMOCHODÓW I MOTOCYKLI.

§ 27

- 1. Zasady użytkowania oraz zakres obowiązków i uprawnień dotyczących eksploatacji garaży określa Regulamin budowy, finansowania i użytkowania garaży w SM "Cieszynianka".
- 2. Parkowanie samochodów i motocykli odbywa się na placach, zatoczkach i miejscach postojowych do tego celu przeznaczonych i oznakowanych. Dopuszczalne jest również parkowanie wzdłuż dróg

wewnątrzsiedlowych, posiadających chodniki dla pieszych i ciągów pieszojezdnych, jednakże z zachowaniem swobodnego poruszania się pieszych i zgodnie z przepisami określonymi w kodeksie ruchu drogowego.

3. Jeżeli ciąg miejsc postojowych jest usytuowany równoległe do budynku, samochody należy parkować przodem do okien tego budynku.
4. Nie wolno parkować na placach zabaw, trawnikach i skwerach.

XII. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU ZAISTNIENIA USZKODZEŃ LUB AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI TECHNICZNYCH.

§ 28

W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub awarii urządzeń lub instalacji znajdujących się w mieszkaniach i budynku, zagrażających bezpieczeństwu osób tam przebywających Użytkownicy zobowiązani są zawiadomić o tym Spółdzielnię lub konserwatorów poszczególnych instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych, korzystając z numerów telefonicznych lub adresów podanych na spisach lokatorów lub ogłoszeniach wywieszonych na klatkach schodowych.

§ 29

1. Do zakresu działania konserwatorów firm pracujących w oparciu o umowy zawarte ze Spółdzielnią należy usuwanie uszkodzeń lub awarii następujących urządzeń:
 - a) dźwigów osobowych,
 - b) instalacji centralnego ogrzewania – w całości,
 - c) instalacji ciepłej i zimnej wody – od przyłączy wodnych do wodomierzy mieszkaniowych włącznie,
 - d) instalacji elektrycznej – od energetycznych tablic rozdzielczych będących w eksploatacji Spółdzielni do odpływów ze skrzynek bezpiecznikowych,
 - e) instalacji kanalizacyjnej – od pierwszej studzienki kanalizacyjnej za budynkiem do trójnika wychodzącego z pionu kanalizacyjnego,
 - f) wewnętrznej instalacji gazowej – od kurka głównego na zewnątrz budynku do zaworów odcinających w mieszkaniach,
 - g) instalacji odladzających rynny i rury spustowe – w całości.
2. Na wniosek większości mieszkańców danej klatki schodowej o odpłatną konserwację instalacji domofonowej Spółdzielnia zawiera umowę z firmą konserwującą tę instalację; odpłatność z tego tytułu zobowiązani są uiszczać wszyscy Użytkownicy danej klatki, do których mieszkań instalacja jest doprowadzona.

XIII. ZASADY ZACHOWANIA BEZPIECZEŃSTWA P.POŻAROWEGO.

§ 30

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Osiedla. Fałszywe alarmowanie podlega karze zgodnie z odrębnymi przepisami.
2. Dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych oraz klatek schodowych meblami, wózkami, rowerami itp.
3. W piwnicach i na klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Nie wolno palić papierosów i używać niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach.
5. Wszystkich Użytkowników obowiązuje ściśle przestrzeganie instrukcji p.pożarowej wywieszonej w klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.
6. Nie wolno używać urządzeń gazowych, jeżeli przed ich użyciem lub w czasie używania wyczuwalne jest uchodzenie gazu z instalacji. W tym przypadku należy:

- a) zamknąć wszystkie kurki urządzeń gazowych oraz zawór przy gazomierzu,
- b) dobrze przewietrzyć pomieszczenie, w którym gaz się ulatnia,
- c) wygasić wszystkie źródła ognia,
- d) powiadomić natychmiast Administrację Osiedla lub Pogotowie Gazowe.

XIV. ZASADY DOBROSASIEDZKIEGO ZAMIESZKIWANIA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.

§ 31

1. Warunkiem zgodnego i dobrosąsiedzkiego zamieszkiwania wszystkich Użytkowników osiedla jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Na terenie osiedli w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. Prace remontowe w lokalach mieszkalnych powodujące hałas np. (kucie, wiercenie, szlifowanie itp.) mogą być wykonywane tylko w dniach od poniedziałku do soboty włącznie, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Nie wolno spożywać alkoholu ani zażywać środków odurzających w częściach wspólnych w budynkach (klatki schodowe, piwnice) lub na terenach pozostających w zarządzie Spółdzielni.
4. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych (place zabaw, boiska, świetlice osiedlowe, jeżeli istnieją).
5. Dzieci nie powinny bawić się obok śmietników, na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są ich rodzice.

§ 32

1. Posiadanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zakłócają spokoju współmieszkańcom i nie zagrażają ich zdrowiu, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię są zobowiązani powiadomić Spółdzielnię o posiadaniu psa w terminie 1 miesiąca od dnia jego nabycia, ze wskazaniem ilości tych zwierząt domowych.
3. Użytkownicy lokali posiadający psa zobowiązani są opłacać w administracji osiedla lub w kasie Spółdzielni podatek za psa w terminie i wysokości określonych corocznie w uchwale Rady Miejskiej w Cieszynie lub okazać w administracji dowód zapłaty tego podatku w kasie Urzędu Miejskiego w Cieszynie albo udokumentować podstawę zwolnienia z opłacania podatku.
4. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb mieszkania, ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz na możliwość zanieczyszczenia klatki schodowej lub terenu przydomowego bądź terenu osiedla.
5. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich właściciele.
6. Użytkownicy posiadający psa lub inne zwierzę obowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta, w tym bezwzględnie usuwać psie odchody z chodników, dróg i trawników.
7. Na terenie domu i osiedla zabrania się posiadania wszelkich zwierząt w celach i ilościach hodowlanych.
8. Użytkownicy posiadający psa lub inne zwierzę obowiązani są bezwzględnie do przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierząt.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Osiedla
10. Użytkownicy lokali zarządzanych przez Spółdzielnię posiadający psa mogą zostać obciążeni dodatkowymi opłatami miesięcznymi związanymi z kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię w zakresie sprzątania terenów, montowania pojemników na zwierzęce odchody, opróżniania tych

pojemników, zakupu worków foliowych do wykładania pojemników i wywozu nieczystości, na zasadach i w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 33

1. Nie wolno parkować pojazdów tam, gdzie utrudnia to komunikację, powoduje niszczenie zieleni i chodników.
2. Nie wolno przechowywać motocykli, skuterów i motorowerów na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych ani w piwnicach lokatorskich.
3. Pojazdami, na terenie osiedli, należy się poruszać tylko po drogach i ciągach pieszojezdnych do tego celu wyznaczonych, przestrzegając oznakowania i przepisów o ruchu drogowym.

XV. ODSZKODOWANIA ZA NIEPRZESTRZEGANIE POSTANOWIEŃ REGULAMINU.

§ 34

1. Za wyrządzone szkody, dewastacje, zniszczenia i zanieczyszczenia powstałe z udowodnionej winy Użytkownika ustala się odszkodowania pieniężne. Koszty naprawy wszelkich uszkodzeń mienia Spółdzielni, w tym części wspólnych nieruchomości wewnątrz mieszkania jak i w obrębie nieruchomości powstałe z winy Użytkownika lub osób wywodzących swe prawa od niego pokrywa Użytkownik w całości.
2. Ustala się następujące wysokości odszkodowania:
 - a) za zanieczyszczenie, zniszczenie lub uszkodzenie ścian i stopni klatek schodowych oraz innych elementów budynku – w wysokości faktycznych kosztów naprawy szkód wg art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego,
 - b) za zniszczenie w drzewostanie i terenach zielonych - w wysokości określonej odrębnymi przepisami w tym zakresie (ustawy i rozporządzenia wykonawcze lub prawo miejscowe),
 - c) za zniszczenia lub zanieczyszczenia dokonane przez osoby będące w stanie nietrzeźwym, spowodowane trzepaniem dywanów i chodników na balkonach, przez okna itp. oraz powstałe w wyniku innych nie wymienionych działań powodujących ubytek w majątku Spółdzielni lub części wspólnej nieruchomości, a także przez zwierzęta domowe – w wysokości wynikającej z rozmiaru szkody wg art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego,
 - d) za „kradzież” energii elektrycznej i wody poza licznikiem lub w wyniku uszkodzenia licznika przez osobę korzystającą z lokalu, zamontowania magnesów na licznikach lub innej ingerencji w urządzenie pomiarowe – w wysokości określonej każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów powszechnych według cen obowiązujących w dniu ustalenia szkody taryf, odpowiednio, za energię elektryczną, wodę i ścieki.
3. Spółdzielnia egzekwuje odszkodowanie od Użytkownika winnego powstaniu szkody lub osoby, której prawa on reprezentuje, po ich przyznaniu się do jej powstania lub po udowodnieniu im winy.
4. Spółdzielnia skieruje na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego sprawę wobec sprawcy szkody odmawiającego zapłaty odszkodowania lub jej naprawy.

XVI. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 35

Uwagi, skargi i wnioski Użytkowników w zależności od ich tematyki podlegają rozpatrzeniu przez właściwy organ Spółdzielni.

§ 36

1. Administracja Osiedla zobowiązana jest informować Użytkowników o bieżących działaniach i sprawach prowadzonych przez Spółdzielnię, takich jak np. termin usunięcia awarii, terminy przeglądów technicznych mieszkań i budynków itp. poprzez ogłoszenia wywieszane na tablicach informacyjnych umieszczonych w tym celu na parterze każdej klatki schodowej w budynku.
2. Zabronione jest umieszczanie przez kogokolwiek ogłoszeń na ścianach czy drzwiach wejściowych do budynków bez zgody Spółdzielni.

§ 37

1. W stosunku do Użytkowników mieszkań, nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd może stosować pisemne upomnienia.
2. W razie stwierdzenia uporczywego naruszenia postanowień Regulaminu Zarząd może złożyć wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie Użytkownika będącego członkiem Spółdzielni z rejestru jej członków, a w przypadku lokali, do których użytkownikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo własności – także o zgodę na wystąpienie w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, na podstawie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 38

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 12 maja 2014 r. Uchwałą nr 25/2014 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego i używania lokali z dnia 17 marca 2014 r. stanowiący załącznik do Uchwały nr 15/2014.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


.....
/Kazimierz Solowski/

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**


.....
/Stanisław Duda/