

REGULAMIN
użytkowania lokali i porządku domowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie”
w Cieszynie

Wstęp

Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczą i są wiążące dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków spółdzielni będących właścicielami lokali, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, najemców, osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, zwanych dalej zamiennie „użytkownikami” lub „mieszkańcami”.

I. Postanowienia ogólne

§1

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia infrastruktury osiedlowej stanowią własność ogółu mieszkańców Spółdzielni „Osiedle Piastowskie”. W interesie mieszkańców i Spółdzielni pozostaje otoczenie ich należyłą troską i opieką, ochrona przed dewastacją oraz zapewnienie adekwatnego do potrzeb i oczekiwań stanu użytkowego, sanitarnego i estetycznego.

§2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę lokali stanowiących zasób Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie”, w tym utrzymanie bezpieczeństwa, czystości i estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu nakładają na wskazanych we wstępie użytkowników odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez osoby z nimi zamieszkałe lub korzystające z ich lokali.

II. Obowiązki spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i urządzeń technicznych ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

§3

Do podstawowych obowiązków spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń technicznych i pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych należy:

1. Przeprowadzanie bieżących przeglądów wynikających z odnośnych przepisów budowlanych, konserwacji, napraw, remontów na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczych oraz napraw i remontów doraźnych.
2. Zapewnienie stałego nadzoru nad funkcjonowaniem wszelkich instalacji i urządzeń technicznych będących w zasobach spółdzielni
3. Pielęgnacja i utrzymywanie terenów zielonych oraz uzupełnianie i przeprowadzanie nowych nasadzeń z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury.
4. Utrzymanie w należyłym stanie terenów rekreacyjnych i placów zabaw.
5. Naprawa i remonty dróg oraz chodników wewnątrzsiedlowych.
6. Zapewnienie właściwego oznakowania budynków, oświetlenia terenu osiedla, wejść do budynków oraz pomieszczeń wspólnych.
7. Wyposażenie budynków w sprzęt ochrony przeciwpożarowej.

III. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach przydomowych

§4

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach przydomowych należy:

1. Systematyczne sprzątanie podestów na parterze od drzwi wejściowych, schodów prowadzących do piwnicy, korytarzy w piwnicach, pomieszczeń wspólnego użytku (m.in. suszarnie, wózkownie), terenów przydomowych (m.in. place zabaw, tereny rekreacyjne, chodniki, place postojowe, zieleńce).
2. Pielęgnowanie terenów zielonych.
3. Malowanie klatek schodowych, korytarzy, piwnic oraz właściwe oznakowanie budynków
4. Oświetlanie klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
5. Wyposażenie miejsc do użytku gospodarczego w odpowiednie pojemniki i kontenery do składania odpadów i nieczystości oraz segregacji a także do systematycznego ich opróżniania.
6. Mycie okien na klatkach schodowych, mycie drzwi wejściowych oraz sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku.
7. Dbanie o dogodne i bezpieczne podejścia do budynków, a w szczególności w okresie zimowym poprzez odsnieżanie i zapobieganie gołoledzi na schodach, chodnikach i drogach wewnątrzsiedlowych.
8. Zapewnienie, odpowiednie oznakowanie i utrzymanie miejsc gdzie dopuszczalne jest dokarmianie ptaków i małych zwierząt (np. jeży).

IV. Obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym budynku i zajmowanego lokalu mieszkalnego

§5

1. Użytkownicy obowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.
2. Użytkownicy są zobowiązani dbać o bieżącą konserwację zajmowanego lokalu mieszkalnego i innych przydzielonych mu pomieszczeń.
3. Naprawy i modernizacje przeprowadzane wewnątrz lokali obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

§6

Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego lokalu należy:

1. Prawidłowe eksploataowanie i utrzymanie w należytych stanie technicznym instalacji urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Naprawa i wymiana zużytych urządzeń technicznych i sanitarnych znajdujących się w lokalu.
3. Naprawa i wymiana okien i drzwi (w przypadku wymiany należy zachować dotychczasowy podział).
4. Konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej od pionu do miejsca poboru wody wraz z zaworem odcinającym i instalacji odprowadzania nieczystości z lokalu do pionu.
5. Likwidacja na własny koszt skutków zniszczeń w lokalu własnym oraz w lokalach sąsiednich powstałych w związku ze złym stanem technicznym instalacji i urządzeń lub ich niewłaściwym użytkowaniem czy wymianą.

§7

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy ich użytkowników lub osób przebywających w lokalu obciążają osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.
2. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić administrację, w przeciwnym razie użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego mieszkaniu lub w mieszkaniach sąsiednich.

§8

1. Wszelkie zmiany i przeróbki budowlane w obrębie lokali mieszkalnych lub pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku, powodujące zmiany w układzie funkcjonalno-konstrukcyjnym oraz w instalacjach mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego.
2. Bez zgody Zarządu oraz bez uzyskania warunków technicznych, użytkownik lokalu nie może:
 - a) instalować oświetlenia elektrycznego w komórkach piwnicznych;
 - b) dokonywać przeróbek instalacji gazowej, wodnej i centralnego ogrzewania;
 - c) instalować szyldów i reklam na elewacji budynku oraz reklam wolnostojących.
3. Instalowanie sieci internetowych i innych sieci np. komputerowych poza obrębem mieszkania / lokalu wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Wymiana stolarki okiennej, grzejników, montaż żaluzji antywłamaniowych wymaga pisemnego zezwolenia Zarządu Spółdzielni.
5. Bez zgody Spółdzielni zabrania się indywidualnego montowania zewnętrznych suszarek, anten RTV i satelitarnych na dachach oraz na elewacjach budynków (ścianach ocieplonych). W przypadku samowolnego montażu urządzeń Spółdzielnia ma prawo wezwać właściciela do niezwłocznego ich zdemontowania i naprawienia wszelkich szkód. W przypadku niezastosowania się do powyższego wezwania Spółdzielnia ma prawo dokonać demontażu i obciążyć wszelkimi kosztami właściciela.
6. Zabrania się samowolnego montażu daszków, osłon i innych elementów nad balkonami.
7. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (np. napraw we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych), regulatorach c. o. oraz innych instalacjach, znajdujących się poza obrębem lokalu mieszkalnego (na klatkach schodowych i piwnicach). Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.
8. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dachy budynków.

§ 9

1. Nie wolno pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych i w innych rzadko uczęszczanych pomieszczeniach.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych.
3. Zabrania się pozostawiania otwartych okienek piwnicznych.

§10

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu oraz osób w nim przebywających jest niezwłoczne zgłaszanie w siedzibie Zarządu Spółdzielni lub uprawnionemu pracownikowi zauważonych awarii, wad, usterek i uszkodzeń urządzeń lub instalacji, w zajmowanym lokalu, pomieszczeniach wspólnych budynku oraz w jego otoczeniu.
2. W związku z możliwością wystąpienia awarii w mieszkaniu podczas nieobecności lokatorów oraz konieczności jej usunięcia, użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni poinformować administrację Spółdzielni lub sąsiadów o możliwości kontaktu z osobą, która zapewni dostęp do lokalu mieszkalnego.

§11

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu, piwnicy i innych zajmowanych pomieszczeń pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez Zarząd osobom, celem dokonania przeglądów (w tym: sanitarnych i stanu technicznego), ustalenia przyczyny awarii oraz dokonania napraw, robót remontowych, które należą do obowiązków Spółdzielni.
2. Jeżeli mieszkaniec jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a przypadku zagrożenia pożarowego funkcjonariuszy Straży Pożarnej.

V. Obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach przydomowych

§12

1. Do obowiązków użytkowników należy utrzymanie lokalu i zajmowanych przez nich pomieszczeń przynależnych w należyłym stanie higieniczno-sanitarnym.
2. Do obowiązków użytkowników należy utrzymanie czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne, regularne zmiatanie i zmywanie schodów (podest na wysokości mieszkania, dwa biegi schodów w dół + spocznik), a w przypadkach mieszkań na parterze do podestu drzwi wejściowych budynku włącznie.
3. Zarząd na wniosek użytkowników lokali stanowiących co najmniej 75% lokali danej klatki schodowej, może podjąć uchwałę o zleceniu sprzątnięcia klatki schodowej firmie zewnętrznej i wnioskować do Rady Nadzorczej o wprowadzenie stosownego składowiska opłat eksploatacyjnych dla grupy mieszkań, których uchwała będzie dotyczyła.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, przedmiotów, niedopałków papierosów itp.

§13

W celu utrzymania porządku w obrębie nieruchomości należy:

1. Posegregowane śmieci i odpady wносить do pojemników usytuowanych w miejscach do tego przeznaczonych.
2. W przypadku spowodowania zanieczyszczenia na klatce schodowej, wokół śmietnika lub pojemników na śmieci - niezwłocznie uprzątnąć teren.
3. Bezwzględnie przestrzegać zasad segregacji odpadów, tym samym wprowadza się nakaz wrzucania posegregowanych odpadów do pojemników zgodnie z ich przeznaczeniem.
 - a) Wiaty śmietnikowe oraz pojemniki na śmieci przeznaczone są do wyłącznego użytkowania przez lokatorów Spółdzielni.
 - b) Wprowadza się zakaz przywożenia śmieci segregowanych i niesegregowanych z zewnątrz i wrzucania do pojemników na śmieci znajdujących się w wiatach śmietnikowych oraz do pojemników na odpady segregowane przy wiatach śmietnikowych.
 - c) Wprowadza się zakaz przywożenia z zewnątrz odpadów wielkogabarytowych, starych - opon itp.
4. Nie wrzucać do pojemników przeznaczonych na zbieranie odpadów komunalnych (nieposegregowanych):

- a) gruzu budowlanego,
 - b) odpadów poremontowych,
 - c) odpadów niebezpiecznych takich jak: baterii, żarówek, świetlówek, mat. zawierających rtęć, leków i in.
 - d) przedmiotów wielkogabarytowych
 - e) innych, dla których istnieje obowiązek selektywnego gromadzenia.
5. W przypadku prac remontowych:
- a) prowadzonych we własnym zakresie - gromadzić i zabezpieczyć wywóz odpadów własnym staraniem i kosztem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa lokalnego,
 - b) prowadzonych przez specjalistyczną firmę - obowiązek wywozu odpadów poremontowych spoczywa na wykonawcy.
6. Bezwzględnie udostępnić lokal mieszkalny, zajmowane piwnice i pomieszczenia dodatkowe w celu przeprowadzenia czynności dezynsekcyjnych, dezynfekcyjnych bądź deratyzacyjnych dalej zwanych „DDD”. Prace z zakresu „DDD” na zlecenie Zarządu Spółdzielni przeprowadzają specjalistyczne firmy legitymujące się stosownym upoważnieniem. Terminy i zakres prac określa Zarząd Spółdzielni, informując mieszkańców poprzez umieszczenie ogłoszeń w miejscach ogólnie przyjętych. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania zaleceń i środków bezpieczeństwa wydanych przez specjalistów przeprowadzających zabiegi „DDD”. Koszt zabiegów „DDD” na klatkach schodowych, ciągach piwnicznych, pomieszczeniach ogólnego dostępu ponosi Spółdzielnia.
7. Wprowadza się zakaz zanieczyszczania terenów wokół budynku, ciągów pieszych, terenów zielonych.
8. Wprowadza się zakaz wycinania i nasadzania drzew, krzewów na terenach biologicznie czynnych osiedla i wokół budynków bez zgody Zarządu Spółdzielni, która musi uwzględniać zasady określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisów wydanych na jej podstawie.
9. Nie niszczyć trawników, kwietników, krzewów i drzew na terenach osiedlowych.

§14

1. Skrzynki na kwiaty i doniczki umieszczone na balkonach i zewnętrznych parapetach okiennych powinny być zamocowane w sposób pewny, zabezpieczający je przed możliwością spadnięcia.
2. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie ściekała na niższe piętra i nie powodowała szkód innym mieszkańcom.
3. Wprowadza się zakaz umieszczania i przechowywania jakichkolwiek rzeczy (mebli, garderoby, części samochodowych itp.) na klatkach schodowych, ciągach komunikacyjnych i innych pomieszczenia wspólnego użytkowania. Powyższy zakaz podyktowany jest względami bezpieczeństwa i ppoż. Wystawione przedmioty będą usuwane przez Spółdzielnię na koszt osób, które je pozostawiły.

VI. Pomieszczenia wspólnego użytku

§15

1. Pomieszczenia wspólnego użytku jak suszarnie, wózkownie itp. winny być wykorzystywane przez użytkowników tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Wózki dziecięce, sanki, rowery i in. winny być przechowywane tylko w pomieszczeniach do tego celu przeznaczonych.
3. W pomieszczeniach wspólnego użytku należy zachować należytą czystość i porządek.

§16

1. Piwniczne komórki i pomieszczenia gospodarcze na klatkach schodowych służą wyłącznie do przechowywania przedmiotów i zapasów na użytek własny.
2. W piwnicach zabrania się przechowywania:
 - a) rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni;
 - b) materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych;
 - c) przedmiotów gnijących i rozkładających się;
3. Opuszczając piwnicę użytkownik powinien zagaścić światło i zamknąć drzwi na klucz.

§17

1. Zarząd Spółdzielni może wynająć mieszkańcowi pomieszczenie wspólnego użytku na jego wyłączne potrzeby, gdy zostaną łącznie spełnione następujące warunki:
 - a) złoży wniosek Zarządowi Spółdzielni o najem pomieszczenia wspólnego użytkownika;
 - b) uzyska pisemną zgodę wszystkich mieszkańców uprawnionych do wspólnego korzystania z danego pomieszczenia na jego oddanie do wyłącznego korzystania wnioskodawcy;
 - c) spisze umowę najmu wnioskowanego pomieszczenia (wzór umowy stanowi załącznik do niniejszego regulaminu)
2. Mieszkańcy, którzy udzielili zgody na najem w/w pomieszczenia, mają prawo ponownie ubiegać się o przywrócenie im prawa wspólnego użytkownika, w tym celu należy złożyć wniosek do Zarządu Spółdzielni wyrażający wolę większości mieszkańców uprawnionych do korzystania z w/w pomieszczenia. Zarząd w tej sytuacji jest zobowiązany do rozwiązania umowy najmu w trybie i na zasadach w niej określonych, a następnie oddanie pomieszczenia do wspólnego korzystania.

VII. Przepisy dotyczące właścicieli i użytkowników pojazdów samochodowych

§ 18

1. Posiadacze pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
2. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
3. Na wyznaczonych parkingach należy parkować w sposób zapewniający ich optymalne wykorzystanie.
4. Ze względu na ograniczoną ilość miejsc parkingowych zabrania się parkowania na parkingach przybłokowych przyczep campingowych i samochodowych oraz samochodów

ciężarowych, dostawczych i mini-busów. Dopuszczalny jest postój w celu załadunku lub rozładunku.

5. Zabrania się: mycia pojazdów samochodowych, prowadzenia prac remontowych, prób eksploatacyjnych oraz pozostawiania wyeksploatowanych, wycofanych z ruchu pojazdów na parkingach osiedlowych – długotrwałe pozostawienie w/w pojazdów spowoduje wszczęcie przez Spółdzielnię urzędowej procedury ich usunięcia.
6. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, komórkach piwnicznych motocykli, skuterów i motorowerów.
7. Zabezpieczenie pojazdu samochodowego na terenie nieruchomości przed ingerencją osób trzecich jest obowiązkiem właściciela pojazdu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez właścicieli pojazdów samochodowych na terenie nieruchomości wynikłe z ingerencji osób trzecich.

VIII. Postępowanie w przypadkach zaistnienia uszkodzeń lub awarii urządzeń i instalacji technicznych

§19

W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub awarii urządzeń technicznych, instalacji znajdujących się w lokalach i budynkach lub wystąpienia jakichkolwiek innych zdarzeń zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia, użytkownicy są zobowiązani zawiadomić Spółdzielnię lub konserwatorów odpowiednich instalacji i urządzeń technicznych, korzystając z numerów telefonicznych umieszczonych w gablotach informacyjnych.

IX. Zasady zachowania bezpieczeństwa pożarowego

§20

1. Wprowadza się zakaz przechowywania w lokalach mieszkalnych, na klatkach schodowych, w piwnicach materiałów łatwopalnych i wybuchowych .
2. Wprowadza się zakaz zastawiania korytarzy, klatek schodowych i innych ciągów komunikacyjnych oraz pomieszczeń ogólnego użytku meblami i innym sprzętem pod rygorem usunięcia go przez pracowników administracji, bez ponoszenia jakiegokolwiek odpowiedzialności przez Spółdzielnię.
3. Zabrania się palenia tytoniu oraz używania otwartego ognia w piwnicach, na poddaszach oraz korytarzach.
4. Zabrania się rozniecania oraz używania otwartego ognia w bezpośredniej bliskości budynków, na balkonach jak również stosowania innych urządzeń ogni twórczych.
5. W razie zaistnienia pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast powiadomić Policję, Straż Pożarną i administrację Spółdzielni, korzystając z numerów telefonów alarmowych umieszczonych w gablotach informacyjnych.

X. Przepisy w zakresie współżycia społecznego mieszkańców

§21

1. Warunkiem zgodnego i dobrosąsiedzkiego zamieszkiwania wszystkich użytkowników lokali w budynkach mieszkalnych jest wzajemna pomoc, współpraca, poszanowanie spokoju oraz przestrzeganie ogólnie obowiązujących zasad porządku publicznego.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - a) wyciszenie odbiorników radiowych, telewizyjnych, komputerów itp.;
 - b) zaniechanie głośnej gry na instrumentach;
 - c) nie korzystanie z urządzeń powodujących hałas zakłócający ciszę nocną.

§22

1. Osoby wykonujące remonty i naprawy obowiązane są przeprowadzić je w sposób nieutrudniający innym użytkownikom korzystanie z nieruchomości. W tym celu należy:
 - a) powiadomić sąsiadów o planowanym remoncie, czasie jego trwania i związanymi z nim uciążliwościami;
 - b) w razie zabrudzenia posprzątać klatkę schodową;
 - c) prace zakłócające spokój innym mieszkańcom nieruchomości wykonywać w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
2. Od godz. 19⁰⁰ obowiązuje zakaz wykonywania wszelkich czynności zakłócających spokój innym mieszkańcom, w szczególności: prac polegających na kuciu, wierceniu, szlifowaniu, mechanicznym wkręcaniu itd., oraz włączaniu maszyn i urządzeń powodujących powstawanie hałasu.
3. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac remontowych przez całą dobę.

§23

1. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych (trzepaki) w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
2. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli i ubrań na balkonach, klatkach schodowych.
3. Troska o trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa oraz place zabaw są obowiązkiem wszystkich mieszkańców.

§24

1. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży oraz za wyrządzone przez nie szkody pełną odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się i nie przebywały na klatkach schodowych, w piwnicach i w pobliżu śmietników.
3. Obowiązuje zakaz gry w piłkę w pobliżu budynków, parkingów oraz na terenach do tego nieprzystosowanych.

§25

Zabrania się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych oraz używania środków psychoaktywnych na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i windach.

§26

1. W celu utrzymania w budynkach właściwego stanu sanitarnego zabrania się hodowli zwierząt w mieszkaniach, na balkonach, piwnicach oraz innych pomieszczeniach użytkowanych przez mieszkańców.
2. Dopuszczalne jest posiadanie psów, kotów i innych zwierząt domowych, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu ludzkiemu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze zapewniają im odpowiednią opiekę i przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.
3. Właściciele zwierząt zobowiązuje się do ich oznakowania w celach identyfikacyjnych.
4. Właściciele zwierząt domowych zobowiązuje się do niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawianych przez podopiecznego.
5. Ze względu na bezpieczeństwo innych osób zwierzęta należy wyprowadzać wyłącznie na smyczy.
6. Właściciele zwierząt ponoszą odpowiedzialność za szkody przez nie wyrządzone, na zasadach określonych w art.431 k.c .

§ 26¹

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu zabronione jest również, hodowanie, przechowywanie oraz dokarmianie ptaków i zwierząt (psów, kotów itp. itd.) w częściach wspólnych nieruchomości, w tym w szczególności w pomieszczeniach użytkowanych przez mieszkańców, w piwnicach jak również na balkonach, parapetach i daszkach oraz na terenach wokół budynków mieszkalnych.
2. Dokarmianie ptaków oraz małych zwierząt (np. jeży) jest dozwolone wyłącznie w miejscach wyznaczonych do tego przez Spółdzielnię i specjalnie oznakowanych.”

XI. Postanowienia końcowe

§27

1. Użytkownicy lokali powinni współdziałać ze sobą i administracją Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z należyтым utrzymaniem lokali, budynków i infrastruktury towarzyszącej.
2. O przypadkach nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu mieszkańcy powinni powiadamiać administrację Spółdzielni.
3. W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do:
 - a) wystosowania upomnienia;
 - b) wezwania do naprawienia szkód;
 - c) obciążenia kosztami związanymi z likwidacją skutków nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu
4. W razie uporczywego rażącego lub złośliwego wykroczenia przeciwko postanowieniom niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do:
 - a) skierowania wniosku o ukaranie do właściwych organów porządku publicznego,

- b) w odniesieniu do Członków Spółdzielni – złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie Członka ze Spółdzielni;
 - c) w odniesieniu do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni, w oparciu o postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali oraz innych ustaw, występować do Sądu w trybie procesowym z wnioskiem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.
 - d) w odniesieniu do najemców lokali spółdzielczych nie będących Członkami Spółdzielni – wypowiedzieć umowę najmu i wytoczyć powództwo o eksmisję z lokalu.
5. Zarząd nie ingeruje i nie rozstrzyga konfliktów sąsiedzkich. Organami uprawnionymi do rozstrzygania w tym zakresie jest: Straż Miejska, Policja, Prokuratura lub Sąd.

§28

1. W przypadku stwierdzenia aktów wandalizmu lub uszkodzeń instalacji, bądź wyposażenia budynku stanowiącego majątek Spółdzielni, spowodowanych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, wszystkie koszty związane z usunięciem skutków przywrócenia do stanu pierwotnego pokrywa użytkownik.
2. W przypadku stwierdzonych notorycznych dewastacji i braku możliwości udowodnienia indywidualnej odpowiedzialności, koszty związane z usunięciem skutków dewastacji i przywrócenia do stanu pierwotnego, obciążają użytkowników zamieszkujących daną nieruchomość.

§29

1. Uwagi, skargi i wnioski indywidualne w sprawach dotyczących warunków zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie”, należy kierować do Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących wykonywania obowiązków przez pracowników obsługi technicznej i administracyjnej Spółdzielni pozostaje w kompetencji Zarządu Spółdzielni.
3. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy Zarządu Spółdzielni należy do Rady Nadzorczej.
4. W gablotach ogłoszeniowych znajdujących się na parterze każdego budynku Zarząd umieszcza informacje o:
 - a) planowanych przeglądach technicznych instalacji;
 - b) fizycznych odczytach liczników zużycia mediów;
 - c) przerwach w dostawie mediów (o ile taką wiedzę posiada);
 - d) powstałych awariach technicznych i terminach ich usunięcia;
 - e) numerach telefonów alarmowych i interwencyjnych;
 - f) innych zdarzeniach istotnych dla mieszkańców.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w dniu 31 sierpnia 2023. Uchwała Nr 4/2023/X

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Robert Ukłeja

ANEKS Nr 1 do

**Regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej
"Osiedle Piastowskie" w Cieszynie**

W powyższym regulaminie wprowadza się następujące zmiany:

§1.

W § 4 dodaje się pkt 8 w następującym brzmieniu:

„8. Zapewnienie, odpowiednie oznakowanie i utrzymanie miejsc gdzie dopuszczalne jest dokarmianie ptaków i małych zwierząt (np. jeży),„

Po § 26 dodaje się nowy § 26¹ w następującym brzmieniu:

„ § 26¹

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu zabronione jest również, hodowanie, przechowywanie oraz dokarmianie ptaków i zwierząt (psów, kotów itp. itd.) w częściach wspólnych nieruchomości, w tym w szczególności w pomieszczeniach użytkowanych przez mieszkańców, w piwnicach jak również na balkonach, parapetach i daszkach oraz na terenach wokół budynków mieszkalnych.
2. Dokarmianie ptaków oraz małych zwierząt (np. jeży) jest dozwolone wyłącznie w miejscach wyznaczonych do tego przez Spółdzielnię i specjalnie oznakowanych.”

§2.

Aneks wchodzi w życie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2025 Nr 11/2025/X

§3.

Niniejszy aneks stanowi integralną część Regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Mariola Szorek

PRZEWODNICĄCY
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICĄCY
RADY NADZORCZEJ

Robert Ukleja

