



GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W CIESZYNI

ul. Bielska 84, 43-400 Cieszyn, tel. (33) 479-40-00, fax (33) 479-40-11,

e-mail: sekretariat@gsm.cieszyn.pl, www.gsm.cieszyn.pl

NIP: 548-007-52-29, REGON: 001241065, KRS 0000132579,

PKO BP S.A. o/Bielsko Biała nr 88 1020 1390 0000 6702 0018 9811

REGULAMIN

Porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz używania lokali w budynkach Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.09.2004r. – uchwała nr 33/09/2004/RN

- ❖ Po zmianach wprowadzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 18.09.2012r. – uchwała nr 45/09/2012/RN
- ❖ Po zmianach wprowadzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 18.06.2013r. – uchwała nr 31/06/2013/RN
- ❖ Po zmianach wprowadzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 26.02.2019r. – uchwała nr 21/02/2019/RN

Spis treści

| | |
|---|---|
| ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne | 1 |
| ROZDZIAŁ II. Postanowienia dotyczące zapewnienia właściwego stanu techniczno - eksploatacyjnego budynków i osiedli oraz postanowienia dotyczące ochrony przeciwpożarowej | 2 |
| A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI | 2 |
| B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW | 2 |
| ROZDZIAŁ III. Utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i estetycznego budynków i osiedli | 4 |
| A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI | 4 |
| B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW | 5 |
| ROZDZIAŁ IV. Postanowienia organizacyjno -porządkowe i podstawowe zasady współżycia mieszkańców i użytkowników | 6 |
| A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI | 6 |
| B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW | 7 |
| DZIAŁ V. Przepisy częściowe i końcowe. | 7 |



Na podstawie § 42 ust.2 pkt. 7 Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie uchwała się, co następuje.

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

1. Celem regulaminu jest zapewnienie właściwego utrzymania stanu zasobów mieszkaniowych, ochrony mienia, zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego, higieny, estetyki oraz warunków zgodnego współżycia mieszkańców i użytkowników nieruchomości Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie. Dla realizacji celu, o którym mowa wyżej, regulamin określa podstawowe obowiązki Spółdzielni, a także podstawowe obowiązki mieszkańców i użytkowników nieruchomości osiedli zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) **budynku** - należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokalu wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
 - 2) **lokalu** - należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy wchodzący w skład budynku,
 - 3) **nieruchomości Spółdzielni** - należy przez to rozumieć budynki wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami zarządzane przez Spółdzielnię bez względu na to, czy jest ona ich jednym właścicielem, współwłaścicielem, czy też stanowią własność innej osoby i są przez Spółdzielnię zarządzane w oparciu o umowę z tą osobą,
 - 4) **osiedlu** - należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni,
 - 5) **mieszkańcach** - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych oraz inne osoby, które faktycznie władają lokalami mieszkalnymi,
 - 6) **użytkownikach** - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,
3. Budynki, lokale i pomieszczenia do nich przynależne, a także urządzenia, stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie osoby trzeciej będące w zarządzie Spółdzielni, mogą być używane wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale lub umowie.
4. Mieszkańcy i użytkownicy nieruchomości Spółdzielni zobowiązani są tak korzystać z budynku, lokalu i całego osiedla, aby korzystanie przez pozostałych mieszkańców i użytkowników ze swoich praw nie było utrudnione, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku i przestrzegania ustaleń niniejszego regulaminu.
5. Mieszkańcy i użytkownicy odpowiadają w zakresie postanowień regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób korzystających z ich praw.



ROZDZIAŁ II. Postanowienia dotyczące zapewnienia właściwego stanu techniczno - eksploatacyjnego budynków i osiedli oraz postanowienia dotyczące ochrony przeciwpożarowej

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w należytym stanie techniczno - eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości i osiedli.
2. Obowiązki te Spółdzielnia wykonuje służbami własnymi lub przy pomocy innych osób, w oparciu o zawarte z tymi osobami umowy.
3. W szczególności do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym wyżej należy:
 - 1) Wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków i innych obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzeganie przepisów BHP.
 - 2) Dokonywanie w zarządzanych nieruchomościach niezbędnych napraw i remontów, w zakresie określonym w „Regulaminie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie”.
 - 3) Zawieranie umów dotyczących:
 - a. wywozu śmieci nieczystości stałych,
 - b. dostawy energii elektrycznej,
 - c. czyszczenie przewodów kominowych,
 - d. dostawy energii cieplnej,
 - e. dostawy wody i odprowadzania ścieków,W takim zakresie w jakim nie jest to możliwe przez poszczególnych mieszkańców i użytkowników.
4. Ubezpieczenie nieruchomości Spółdzielni od ognia i innych zdarzeń losowych.
5. Utrzymanie we właściwym stanie dróg oraz chodników położonych na terenie osiedli Spółdzielni, a w okresie zimowym odśnieżanie tych dróg oraz odśnieżanie i posypywanie materiałami szorstkimi chodników.
6. Usuwanie awarii i wykonywanie remontów urządzeń i instalacji stanowiących mienie Spółdzielni lub będących w jej zarządzie.

B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW

1. Do podstawowych obowiązków mieszkańców i użytkowników należy utrzymanie w należytym stanie techniczno - eksploatacyjnym zajmowanych lokali oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych i BHP.
2. Do obowiązków, o których mowa w ust.1 należy w szczególności:
 - 1) Przestrzeganie zakazu przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących –



w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz używania otwartego ognia - rozpalania ognisk, korzystania z grilla - w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na balkonach. Przestrzeganie zakazów, o których mowa wyżej dotyczy również palenia papierosów w zamkniętych pomieszczeniach wspólnego użytku.

- 2) Przestrzeganie zakazu umieszczenia przedmiotów tarasujących przejście na klatkach schodowych i korytarzach, a także w miejscach mogących utrudnić gaszenie pożaru.
- 3) Przestrzeganie zakazu ingerowania - w jakikolwiek sposób - w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych i innych instalacji wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, w rozumieniu przepisów „o własności lokali”.
- 4) Zabezpieczenie instalacji, o których mowa wyżej, a w przypadku awarii natychmiastowe zawiadomienie właściwego pogotowia i administracji osiedla.
- 5) Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ.
- 6) Wykonywanie niezbędnych napraw i remontów lokali w zakresie określonym w „Regulaminie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Górnicy Cieszyńscy Spółdzielnia Mieszkaniowa w Cieszynie”.
- 7) Zawieranie umów dotyczących:
 - a. dostawy gazu do mieszkań,
 - b. dostawy energii elektrycznej.

W takim zakresie w jakim jest to możliwe przez poszczególnych mieszkańców i użytkowników.

- 8) Terminowe uiszczanie opłat:
 - a. czynszu najmu albo opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art.4 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” lub art.13 ustawy „o własności lokali”, w tym odpisów na fundusze remontowe, odpowiednio do udziałów w nieruchomości wspólnej oraz członkowskich praw do majątku Spółdzielni
 - b. wymaganych spłat kredytów
 - c. innych opłat niezależnych od Spółdzielni, poza opłatami wynikającymi z umów o których mowa w pkt.7)

3. Mieszkańcy i użytkownicy nieruchomości Spółdzielni, nie mogą bez jej zgody oraz bez zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno - przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie na terenie osiedli w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę kolorystyki, typu - stolarki okiennej, itp. W przypadku umieszczenia wyżej wymienionych urządzeń lub przedmiotów na terenie osiedli lub nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może określić w oparciu o uchwałę właściwego organu wysokość opłat miesięcznych za korzystanie z terenu lub nieruchomości wspólnej.



4. Na żądanie Spółdzielni mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są udostępnić w terminie do 14 dni po zgłoszeniu żądania lokal oraz pomieszczenia przynależne ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy „własności lokali”, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków mieszkańców i użytkowników.
5. Właściciele garaży wolnostojących, których nieruchomości gruntowe przylegają do dróg osiedlowych, zobowiązani są do zimowego utrzymania tych dróg, w zakresie zgodnym z powszechnie obowiązującymi przepisami.
6. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są w przypadku umieszczenia skrzynek i doniczek na kwiaty w oknach, na balkonach do ich należytego zabezpieczenia przed wypadnięciem, a także zabezpieczyć je przed ściekaniem wody na elewacje, okna, balkony zlokalizowane niżej.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, mieszkańcy i użytkownicy są zobowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli mieszkaniowiec lub użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Inne przepisy ustawy „o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego”, w tym zakresie stosuje się odpowiednio.
8. Mieszkańcy i użytkownicy nieruchomości Spółdzielni nie mogą wykonywać ogrodzeń, budować altan i innych budowli na terenach zielonych osiedli oraz dokonywać jakiegokolwiek utwardzenia terenu zielonego (cementowanie ścieżek).

ROZDZIAŁ III. Utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i estetycznego budynków i osiedli

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia właściwego stanu sanitarnego i estetycznego na terenie swoich nieruchomości.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym wyżej należy:
 - 1) Wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych lub nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
 - 2) Wyposażenie nieruchomości w śmietniki lub pojemniki na nieczystości i nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez pracowników odpowiedzialnych za utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w czystości.
 - 3) Wyznaczenie miejsca na składowanie odpadów wielkogabarytowych.
 - 4) Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości



wspólnych, o których mowa w art.3 ust.2 ustawy „o własności lokali”.

- 5) Utrzymanie czystości na terenie nieruchomości wspólnej.
- 6) Konserwacja i utrzymanie w należytym stanie zieleni na terenie nieruchomości Spółdzielni.
- 7) Okresowa wymiana piasku w piaskownicach oraz utrzymanie w czystości placów zabaw.

B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW

1. Mieszkańcy i użytkownicy w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane budynki i lokale oraz współdziałać ze Spółdzielnią oraz innymi mieszkańcami i użytkownikami w utrzymaniu należącego stanu sanitarnego i estetycznego nieruchomości wspólnych i terenów osiedli Spółdzielni.
2. Do podstawowych obowiązków mieszkańców i użytkowników, o których mowa w ust.1 należy:
 - 1) Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych, o ile jest to niezbędne dla skutecznego przeprowadzenia tych działań przez Spółdzielnię w zakresie nieruchomości wspólnych. Czynności te Spółdzielnia może wykonać odpłatnie.
 - 2) Przestrzeganie zakazu trzepania dywanów, odzieży i pościeli na terenie i w miejscach do tego nie przeznaczonych, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach, oknach itp.
 - 3) Utrzymanie czystości na balkonach, zajmowanych lokali. Usuwanie śmieci i brudu musi następować w taki sposób, aby nie powodowało to zanieczyszczenia niżej położonych lokali, balkonów.
 - 4) Przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, piwnicach, pralniach i na terenach przyległych do budynków. Śmieci i odpadki należy wносить do przeznaczonych na ten cel kontenerów. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
 - 5) Przestrzeganie zakazu hodowania gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach, na balkonach, a także w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku oraz pomieszczeniach przynależnych.
 - 6) Przestrzeganie zakazu przechowywania przez użytkowników na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz umieszczenie w miejscach wspólnie użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń itp.
 - 7) Mycie pojazdów samochodowych nie może odbywać się na terenie dróg, placów, parkingów oraz na terenach zielonych osiedla.
 - 8) Parkowanie samochodów i motocykli w miejscach do tego przeznaczonych i w taki sposób, aby nie utrudniać przejazdu służbom ratowniczym tj. straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i policji, i innym użytkownikom, a także, aby nie zakłócać spokoju w godzinach ciszy nocnej.
 - 9) Dbałość o zieleń oraz urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości i osiedli Spółdzielni. W przypadku zniszczeń na terenie danej nieruchomości lub osiedla koszty likwidacji zniszczeń



stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości lub osiedla.

- 10) Zawiadomienie Spółdzielni i odpowiedniego organu sanitarno - epidemiologicznego w przypadku wystąpienia w lokalu lub domu choroby zakaźnej.
3. Naruszeniem zasad niniejszego regulaminu jest posiadanie psów i kotów oraz innych zwierząt, jeżeli powoduje to uciążliwość lub zagrożenie dla innych mieszkańców i użytkowników.
4. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są ponadto do:
 - 1) przestrzegania przepisów sanitarno- porządkowych ,
 - 2) wyprowadzania psów poza obręb osiedla (w kagańcu i na smyczy) w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych mieszkańców i użytkowników,
 - 3) ustalenia pkt 2.) stosuje się również do innych zwierząt mogących stanowić zagrożenie,
 - 4) niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, piwnic chodników, placów zabaw, terenów zielonych na terenie całego osiedla itp., a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usunięcia,
 - 5) poddawanie zwierząt wymaganym szczepieniom.
5. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich posiadacze.

ROZDZIAŁ IV. Postanowienia organizacyjno -porządkowe i podstawowe zasady współżycia mieszkańców i użytkowników

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Niezależnie od ustaleń poprzednich rozdziałów Spółdzielnia zobowiązana jest sprawować nadzór nad przestrzeganiem ustaleń niniejszego regulaminu przez mieszkańców i użytkowników.
2. W przypadku przewidywanych utrudnień w eksploatacji lokali w tym planowanych przerw w dostawach mediów energetycznych i wody, Spółdzielnia na podstawie zawiadomień właściwych przedsiębiorstw lub w związku z powstałymi awariami, zawiadamia o tym mieszkańców i użytkowników poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach, a także w innych do tego celu przeznaczonych miejscach.
3. W wykonywaniu obowiązków określonych w ust.1 Spółdzielnia współdziała z przedstawicielami swoich organów samorządowych.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu, Spółdzielnia wzywa odpowiedzialnego do ich wykonania, określając termin. O ile wezwanie to nie zostanie zrealizowane, Spółdzielnia może wykonać zalecenie we własnym zakresie, a kosztami wykonania zastępczego obciążyć zobowiązanego.
5. W przypadku rażącego lub uporczywego naruszenia przez mieszkańców lub użytkowników zasad niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może skierować zawiadomienie do organu rozpatrującego sprawę o wykroczenia, a przypadku takich naruszeń, które czynią uciążliwym korzystanie ze swoich praw innym mieszkańcom lub użytkownikom Spółdzielnia może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazania jego



opróżnienia zgodnie z art. 13 ust.1 ustawy „ o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego” lub w oparciu o art. 16 ust.1 ustawy „o własności lokali”.

B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW

1. Mieszkańcy i użytkownicy w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są między innymi do:
 - 1) Zachowanie ciszy nocnej w budynkach i osiedlu w godz. 22.00 do 6.00 dnia następnego, w tym zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. przy użyciu elektronarzędzi w godz. 20.00 do 8.00
 - 2) Przestrzeganie zakazu spożywania napojów alkoholowych na terenie nieruchomości Spółdzielni w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach, na terenie zieleńców, placów zabaw dla dzieci itp.
 - 3) Organizowanie zabaw dzieci, w miejscach do tego przeznaczonych. W szczególności nie należy dopuszczać do zabaw dzieci na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, czy w pobliżu śmietnika. Za zniszczenia i szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni.
 - 4) Korzystanie z pomieszczeń wspólnych np. pralni, suszarni i pomieszczeń o podobnym charakterze na zasadach ustalonych z innymi mieszkańcami i użytkownikami.
 - 5) Ochrony przed zanieczyszczeniem i zniszczeniem urządzeń technicznych w tym urządzeń pomiarowych, znajdujących się w lokalach lub innych pomieszczeniach, z których mieszkańcy i użytkownicy korzystają.
 - 6) Dopełnienia przepisów meldunkowych zgodnie z obowiązującym prawem
2. Naruszenia zasad niniejszego regulaminu mieszkańcy i użytkownicy winni zgłaszać do administracji osiedla.

DZIAŁ V. Przepisy częściowe i końcowe.

1. Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/09/2004/RN z dnia 21.09.2004 i obowiązuje od dnia 1 października 2004r.
2. Z dniem 1 października 2004r. tracą moc uchwały Rady Nadzorczej: nr 11/03/98/RN z dnia 24.03.1998r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu porządku domowego”.
3. Po zmianach wprowadzonych Aneksem nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 18.09.2012r. - uchwała nr 45/09/2012/RN.