



Czy członkowie spółdzielni mają płacić za dłużników?

Jak rozwiązać problem mieszkańców – byłych członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy nie płacąc za używanie i utrzymanie mieszkań popadli w długi i stracili prawo do mieszkań spółdzielczych? Koszty utrzymania i eksploatacji ich mieszkań (w tym m.in. koszty ogrzewania, zużycia wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, sprzątnięcia klatek schodowych i otoczenia budynków, stałego nadzoru i przeglądów budynków) muszą ponosić pozostali członkowie spółdzielni – chociaż się na to nie godzą!

Jak zatem właściciel lokalu (spółdzielnia mieszkaniowa) może odzyskać mieszkanie zajmowane bezprawnie i utrzymywane przez pozostałych spółdzielców?

Sytuację osób, których nie stać na utrzymanie mieszkania, powinien, zgodnie z obowiązującymi przepisami, rozwiązać samorząd gminny. Jeśli sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł przyznanie lokalu socjalnego – taki lokal powinna zapewnić gmina. Jeśli sąd nie zasądził lokalu socjalnego, to gmina powinna zapewnić takim osobom mieszkanie zastępcze lub inne miejsce do zamieszkania.

Jednak – jak pokazuje życie – wiele samorządów nie potrafi wywiązać się z tego obowiązku.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa przesłała do Sejmu RP – na ręce Marszałka Sejmu i Klubów Parlamentarnych propozycję rozwiązania tego problemu.

Marszałek Sejmu RP

Zarząd i Rada Nadzorcza Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie, zrzeszającej 7231 członków oraz zarządzającej 6410 lokalami mieszkalnymi i 419 lokalami użytkowymi, pragnie zasygnalizować Panu Marszałkowi oraz Posłom Rzeczypospolitej Polskiej problemy związane z wykonaniem prawomocnych wyroków sądów dotyczących eksmisji z lokali spółdzielczych.

Spółdzielnia, mimo podejmowania różnych przedsięwzięć zmierzających do zapewnienia trwałości stosunków prawnych użytkownika lokali mieszkalnych, zmuszona jest – po wyczerpaniu wszystkich innych środków – do wnoszenia powództw o opróżnienie i wydanie lokali.

Występuje to w wypadku długotrwałych zaległości w uiszczaniu opłat za używanie lokalu oraz rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiąz-

Jerzy Okulicz – prezes OSM

Dokończenie nas str. 2



Tegoroczna zima na krótko zaśnieżyła osiedla.



Czy członkowie spółdzielni mają płacić za dłużników?

Dokończenie ze str. 1

zującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Sąd orzeka z powyższych przyczyn kilkanaście eksmisji rocznie, przyznając z reguły dłużnikom uprawnienie do lokali socjalnych, z wyjątkiem sytuacji, w których powodem wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu było znęcanie się nad rodziną lub byłoby to niecelowe z uwagi na stan majątkowy dłużnika, umożliwiające nabycie we własnym zakresie lub wynajęcie innego mieszkania.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina na ogół nie ma lokali socjalnych dla osób eksmitowanych.

Problem permanentnego braku lokali socjalnych i niewykonywania z tego powodu wyroków eksmisyjnych być może zostanie złagodzony w wyniku planowanego rozszerzenia budownictwa socjalnego w gminach oraz wydanego przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 11.09.2006 r. wyroku sygn. akt P14/06 (Dz. U. nr 167 poz. 1193), określającego pełną odpowiedzialność majątkową gminy wobec właściciela lokalu za szkodę wywołaną niedostarczeniem lokalu socjalnego osobie, wobec której wydany został wyrok nakazujący opróżnienie lokalu z jednoczesnym orzeczeniem uprawnienia do takiego lokalu, o ile osoba ta nadal mieszka w tym lokalu i nie uiszcza z tego tytułu opłat.

Drugą przyczyną niewykonywania wyroków nakazujących dłużnikom opróżnienie i wydanie lokali jest wprowadzenie przez Sejm z dniem 5 lutego 2005 r. (Dz. U. z 2004 r. nr 172 poz. 1804) do art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego nowego § 4, nakazującego komornikowi wstrzymanie się z dokonaniem eksmisji dłużnika, wobec którego nie orzeczono uprawnienia do lokalu socjalnego lub zamiennego, do czasu gdy gmina lub wierzyciel wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie.

W tej grupie dłużników znajdują się m.in. sprawcy znęcania się nad swoimi rodzinami, dewastacji budynków i lokali, rażących i uporczywych naruszeń porządku domowego, łamania zasad używania lokali skutkujących zagroże-

niem życia, zdrowia i mienia innych osób, w tym prowadzący różne meliny i agencje towarzyskie, również osoby majątne, wobec których sąd nie mógł orzec uprawnienia do lokalu socjalnego, a którzy korzystają na koszt innych osób z dobrodziejstwa ochrony przed eksmisją nadanego im w cytowanym wyżej przepisie prawnym, często uchylając się bez żadnych konsekwencji od płacenia odszkodowania za używanie lokalu bez tytułu prawnego i nadal naruszając normy współżycia sąsiedzkiego.

Zawarte w tym przepisie proceduralnym uprawnienia dłużników, a zarazem obowiązki wierzycieli i gmin nie wynikają z obowiązujących przepisów prawa materialnego oraz wykraczają poza zasady procesowe.

Wydane na podstawie art. 1046 § 11 Kpc rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczególnych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. nr 17 poz. 155), w § 2 ust. 2 stanowi, że jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może on zamieszkać, a nie znalazł on (także wtedy, gdy nie chciał znaleźć) tymczasowego pomieszczenia, komornik niezwłocznie występuje do gminy o wskazanie tymczasowego pomieszczenia.

Jest oczywiste, że gmina, która nie jest w stanie podobać ustawowemu obowiązkowi dostarczenia lokali socjalnych, nie da również tymczasowego pomieszczenia osobie, wobec której nie ma obowiązku takiego świadczenia.

Wierzyciel, w tym spółdzielnia mieszkaniowa utrzymywana przez jej członków, nie ma również wystarczających środków na budowę tymczasowych pomieszczeń dla osób mieszkających w jej zasobach bez tytułu prawnego do lokalu. Trudności finansowe spółdzielni zostaną niewątpliwie pogłębiane w związku z uchYLENIEM z dniem 31.12.2006 r. zwolnień od podatku dochodowego przychodów przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych nie pochodzących z gospodarki tymi zasobami.

W tej sytuacji wyroki eksmisyjne dotyczące dłużników nie objętych świadczeniami socjalnymi w sferze praw do zamieszkania w gminnym zasobie mieszkaniowym nie są, i nie będą, z reguły wykonywane, co nie da się pogodzić z konstytucyjną zasadą,

demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) oraz ochrony własności (art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Stosownie do art. 77 ust. 1 Konstytucji RP, każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, która została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej.

Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego wskazuje na funkcje kompensacyjne wymienionej wyżej zasady oraz na obowiązek ustawodawcy stworzenia mechanizmu odpowiedzialności, zabezpieczającego od strony funkcjonalnej przestrzeganie zasady legalizmu działania władzy publicznej, która w tym wypadku przerzuciła na właścicieli lokali koszty zwłoki skutecznego przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Przepis § 4 art. 1046 Kpc miał rację bytu w państwie praworządnym tylko w sytuacji, gdyby ustawodawca wprowadził jednocześnie właściwe mechanizmy kształtujące możliwość kompensaty strat ponoszonych przez właścicieli lokali w wyniku wstrzymania egzekucji. Nie można przecież przerzucać ciężaru ochrony praw lokatorów, zwłaszcza lokatorów nie zasługujących na taką ochronę i w sytuacji braku właściwej polityki mieszkaniowej, na właścicieli lokali. Dlaczego członkowie spółdzielni mieszkaniowych mają utrzymywać na swój koszt osoby, które utraciły tytuł prawny do lokali spółdzielczych i nie wnoszą opłat za utrzymanie i eksploatację bezprawnie zajmowanych lokali?

Jeżeli ustawodawca nie jest w stanie określić sposobu pełnego wyrównania szkód w mieniu właścicieli lokali spowodowanych wprowadzeniem do procedury egzekucyjnej przepisu § 4 art. 1046 Kpc, przepis ten powinien być wyeliminowany z obiegu prawnego, tym bardziej, że cytowana wyżej ustawa o ochronie praw lokatorów zawiera wystarczające mechanizmy ochronne dłużników, a w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych funkcje ochronne spełniają również przepisy spółdzielczego prawa mieszkaniowego i statutów spółdzielni.

Przedkładając Panu Marszałkowi powyższe uwagi i propozycje liczymy na ich rozpatrzenie przez właściwe Komisje Sejmu w toku prac legislacyjnych dotyczących polityki mieszkaniowej, zwłaszcza ustawy o ochronie praw lokatorów oraz Kodeksu postępowania cywilnego.

Zarząd i Rada Nadzorcza OSM

Czy trzeba wymieniać wodomierze?

Takie pytanie zadała sobie dziennikarka i swoje dociekania opisała w grudniowym numerze „Gazety Olsztyńskiej” (z 18.12.2006 r.). W tytule poinformowała, że „Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa co pięć lat wymienia wodomierze”, a na początku artykułu zacytowała wypowiedź mieszkanki: *To jest nienormalne, że co pięć lat wszyscy lokatorzy bloku muszą kupować nowe wodomierze, chociaż te niby stare dobrze działają, – Do tego spółdzielnia zabiera nam stary licznik, który jest naszą własnością.*

Aby nie pozostawić w niepewności spółdzielców OSM wracamy do tematu „legalizacji wodomierzy”.

Poniżej drukujemy fachowe wyjaśnienia, które otrzymała autorka artykułu, ale najpierw sięgnęliśmy do wcześniejszych informacji tejże „Gazety Olsztyńskiej” – z 25 marca 2004 roku. Oto, czego się dowiadujemy:

Kontrole wodomierzy zapowiadają pracownicy olsztyńskiego Urzędu Miar. Urządzenia trzeba legalizować co cztery lata. Problem w tym, że spółdzielnie mieszkaniowe nie chcą za to płacić.

Przepisy Głównego Urzędu Miar mówią, że wodomierze ciepłej wody muszą być ponownie dopuszczone do użytkowania po czterech latach, a zimnej wody – po pięciu latach działania. Po tym czasie właściciel licznika musi zawieźć go do warsztatu, który zajmuje się legalizacją. Za sprawdzenie, czy urządzenie jest sprawne, trzeba zapłacić ok. 25 zł. – To w interesie lokatorów, bo dzięki temu płacą tylko za rzeczywiście zużyta wodę, – przekonuje Andrzej Kucab, dyrektor biura służby nadzoru GUM. [...]

Kontrolerzy z Urzędu Miar ostrzegają, że jeśli któryś z lokatorów nie zalegalizuje wodomierza na czas, to mandat zapłaci... spółdzielnia. – W najbliższych dniach nasilimy kontrole liczników. Olsztyniaci mogą spodziewać się naszych wizyt – zapowiada Kucab. – Zaczniemy od największych spółdzielni.

Takich informacji dostarczyła trzy lata temu swoim czytelnikom „Gazeta Olsztyńska”.

W piśmie wysłanym do redakcji „Gazety” 11 grudnia 2006 r., odpowiadając na jej wcześniejsze pytania, poinformowaliśmy panią redaktor szczegółowo o podstawach i zasadach wymiany i legalizacji wodomierzy oraz o opłatach i rozliczeniach za zużyta wodę i jej podgrzanie. Jednak w cytowanym na początku artykule z 18 grudnia 2006 r., autorka oznajmiła, że Spółdzielnia nie odpowiedziała na jej pytania.

Ponowiliśmy wyjaśnienia 19 grudnia 2006 r., które „Gazeta” zamieściła w ramach sprostowania:

Należy podkreślić, że stosownie do art. 8 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. nr 63, poz. 636 ze zmianami) i § 1 pkt 3 lit. c rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Poli-

tyki Społecznej z dnia 20 lutego 2003 r. w sprawie przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz rodzajów przyrządów pomiarowych, które są legalizowane bez zatwierdzenia typu (Dz. U. nr 41, poz. 351 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. nr 77, poz. 730), wodomierze o nominalnym strumieniu objętości nie większym niż 500 m³/h, w tym wszystkie wodomierze mieszkaniowe do wody zimnej i ciepłej są urządzeniami pomiarowymi, podlegającymi obowiązkowej kontroli metrologicznej – pierwotnej i ponownej. Okres ważności cech legalizacji wynosi 5 lat.

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości obowiązana jest spowodować przed upływem tego okresu ponowną legalizację wodomierzy w oparciu o szczegółowe badania techniczne w warunkach laboratoryjnych. Oznacza to konieczność zdemontowania zainstalowanych wodomierzy i zamontowania w ich miejsce posiadających aktualną legalizację. Wysokość należnych opłat wynika z obowiązujących stawek. Zdemontowane stare wodomierze przekazywane są dostawcy jako złom użytkowy, który z tego tytułu stosuje upust na cenę dostarczonych nowych wodomierzy.

Lokatorzy, którzy nie wyrażają zgody na zwrot starego wodomierza, uiszczają cenę bez upustu.

Art. 26 ust. 1 pkt 2 cyt. ustawy Prawo o miarach przewiduje odpowiedzialność karna osób, które wbrew przepisom ustawy, stosują przyrządy pomiarowe bez wymaganych dowodów kontroli metrologicznej lub nie spełniające wymagań.

DYŻURY

w każdy poniedziałek w godz. 14.00–15.45
oprócz dni świątecznych

w biurze Spółdzielni
przy ul. Szarych Szeregów 5

dyżurują:

Członkowie Rady Nadzorczej

wg ustalanego co kwartał imiennego harmonogramu

Zarząd OSM

Prezes Zarządu Spółdzielni Jerzy Okulicz
Wiceprezes ds. ekonomicznych Elżbieta Zawadka
Wiceprezes ds. technicznych Wacław Lisowski

Wnioski OSM do władz miasta o wykonanie napraw terenów miejskich sąsiadujących z budynkami OSM

Tereny miejskie do remontu

W najbliższym czasie Rada Miasta uchwali tegoroczny budżet Olsztyna. Część środków przeznaczana jest na remonty terenów osiedlowych. Jak co roku, nasza Spółdzielnia zgłosiła listę najpilniejszych potrzeb na terenach sąsiadujących z zasobami mieszkaniowymi OSM. Większość tych pozycji zgłaszana była już w roku ubiegłym, ale nie weszły one do planu miejskiego z powodu ograniczonych środków finansowych. Aby przyspieszyć wykonanie prac Spółdzielnia zadeklarowała partycypowanie w kosztach tych remontów. Wykonanie tych prac, zgłaszanych wielokrotnie przez Rady Osiedlowe, poprawi funkcjonowanie infrastruktury osiedlowej, zwiększy bezpieczeństwo mieszkańców, ułatwi parkowanie samochodów oraz poprawi estetykę osiedli.

Utwardzenie placu przy ul. Korczaka 28

W grudniu 2006 r. Spółdzielnia złożyła wniosek o utwardzenie terenu przy budynku trafostacji na ul. Korczaka, w sąsiedztwie budynków mieszkalnych przy ul. Korczaka 26, 28 i Gotowca 25. Plac ten wykorzystywany jest przez mieszkańców do parkowania samochodów.

W odpowiedzi 25.01.2007 r. otrzymaliśmy zapewnienie z Miejskiego Zarządu Dróg, Mostów i Zieleni, iż: „realizacja omawianego zadania będzie mogła nastąpić po zatwierdzeniu środków finansowych przeznaczonych na partycypację w kosztach remontów nawierzchni chodników na rok 2007 oraz realizacji zobowiązań z roku 2006.”

Schody przy ul. Sybiraków 2

W listopadzie 2006 r. Spółdzielnia wysłała wniosek do Urzędu Miasta oraz Miejskiego Zarządu Dróg, Mostów i Zieleni:

„W związku z trwającymi pracami brukarskimi w rejonie nowo powstałego skrzyżowania u zbiegu ulic Jagiellońskiej, Sybiraków, Reymonta przypominamy o pilnej potrzebie wymiany nawierzchni schodów przy budynku ul. Sybiraków 2. Zły stan techniczny schodów stanowi zagrożenie wypadkowe dla korzystających z nich przechodniów.”

Mimo wcześniejszych zapewnień, remont skrzyżowania zakończono, ale o schodach zapomniano.

Spółdzielnia ponowiła wniosek w styczniu 2007 r.

Zatoki autobusowe na ul. Iwazkiewicza

Na wniosek Rady Osiedla Mleczna Spółdzielnia zwróciła się w ubiegłym roku do Prezydenta Miasta o ustawienie ławek i wiat na przystankach autobusowych linii nr 28 na ul. Iwazkiewicza. W sierpniu 2006 r. otrzymaliśmy zapewnienie, że Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne „mając na względzie zgłaszane oczekiwania oraz poprawę istniejącego stanu i warunków podróżowania uznało za zasadne wyposażenie powyższych przystanków w ławki.” Trzymamy za słowo, mając nadzieję, że po upływie pół roku, ławeczki niebawem znajdą się na przystankach.

Również w sierpniu 2006 roku Spółdzielnia skierowała do prezydenta miasta oraz Zarządu Dróg, Mostów i Zieleni wniosek o umieszczenie w planach inwestycyjnych na rok 2007 zatoki autobusowej naprzeciwko budynku nr 30 przy ul. Iwazkiewicza. Wiazało się to z budową w tym rejonie przez Spółdzielnię parkingu dla mieszkańców osiedla. Zlokalizowanie zatok autobusowych i uregulowanie ruchu pojazdów jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo użytkowników dróg.

Do tej pory Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi, tymczasem planowany termin wykonania parkingu wyznaczono na koniec czerwca 2007 r.

Spółdzielnia w styczniu 2007 r. ponowiła wniosek o wykonanie zatok autobusowych, a ponadto także o remont zniszczonego chodnika na ul. Iwazkiewicza przy budynkach nr 4-6 i 28-32.

Remont chodników

W styczniu br. Spółdzielnia ponowiła wniosek, złożony w czerwcu 2006 r., o wykonanie remontów chodników:

1. przy ul. Barczewskiego do Straży Pożarnej;
2. przy ul. Profesorskiej – remont chodników z przeznaczeniem na zatoki postojowe;
3. wzdłuż budynku nr 12/16 przy ul. Gdańskiej;
4. przy budynku nr 29 na ul. Radiowej;
5. na ul. Rataja przy budynku nr 56, od ul. H. Rawickiej;
6. przy przedszkolu – od ul. Zamenhofs do budynków nr 12 i 14 na ul. Poprzecznej;
7. przedłużenie ciągu pieszego na ul. Grunwaldzkiej w rejonie budynków nr 9A, 9B i Smętka 32 oraz ułożenie nowego chodnika przy schodach do ul. Warszawskiej;

Ponadto Spółdzielnia wnioskuję o wykonanie boiska przy ul. Smętka 5 (ogrodzenie, bramki do piłki nożnej, tablice do koszykówki).

Poczta czynna w soboty

Uwzględniając sygnały mieszkańców oraz na wniosek Rady Osiedla Mleczna Spółdzielnia zwróciła się prośbą do Dyrektora Okręgu Poczty w Olsztynie, aby Urząd Poczty przy ul. Gałczyńskiego był czynny w soboty w godz. 8.00-18.00. Takie rozwiązanie byłoby dużym udogodnieniem dla mieszkańców tego osiedla.

Zamienię mieszkanie

Mieszkanie 3-pokojowe, pow. 60 m², I piętro (dom 4-piętrowy), na ul. Nowej Niepodległości w Olsztynie – zamienię na mniejsze, 2- lub 3-pokojowe, o pow. do 50 m². Kontakt: tel. 089-523-56-35.

Osoby starające się o zmianę swego mieszkania mogą umieścić bezpłatne ogłoszenie w naszym „Biuletynie”. Zgłoszenie pisemne należy dostarczyć do działu członkowsko-mieszkaniowego w Spółdzielni, ul. Szarych Szeregów 5.

WYCIĄG Z REGULAMINU UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

V. Przepisy porządkowe obowiązujące na terenie nieruchomości

§ 19

Osoby przebywające na terenie nieruchomości, zwłaszcza w lokalach mieszkalnych i użytkowych, obowiązane są zachować ciszę nocną w godzinach 22.00–6.00, a w szczególności:

- 1) nie trzepać w tym czasie dywanów, chodników i odzieży,
- 2) ściszyć odbiorniki telewizyjne i radiowe,
- 3) zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu, krzyków, hałasów, nieuzasadnionych alarmów itp.

§ 20

Użytkownicy urządzeń technicznych budynku, tj. dźwigów, pralni, suszarni, zsyków itp. powinni przestrzegać zasad użytkowania tych urządzeń określonych w odpowiednich przepisach i instrukcjach.

§ 21

1. Trzepanie dywanów, chodników, odzieży itp. może odbywać się tylko w miejscach przeznaczonych na ten cel. Karygodne jest trzepanie wymienionych przedmiotów na balkonach i rzucanie z balkonów lub okien śmieci, niedopałków papierosów, popiołu itp.
2. Mycie samochodów poza myjniami i naprawy samochodów poza warsztatami naprawczymi należy traktować jako czynności, które mogą być uciążliwe dla współmieszkańców. Czynności te są zabronione, jeżeli naruszają zasady ochrony środowiska i czystości na terenie nieruchomości lub odbywają się bez zgody Spółdzielni.

§ 22

1. Odpady komunalne pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do kontenerów lub zsyków specjalnie do tego przeznaczonych, w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia kontenerów lub zsyków, klatek schodowych, terenów przyległych do budynków, chodników i ulic.
2. W wypadku wyznaczenia kontenerów lub innych urządzeń do selektywnej zbiórki odpadów należy segregować odpady i wrzucać je do odpowiednich pojemników.
3. Odpady wielkogabarytowe należy składać w miejscu i terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię w celu umożliwienia ich odbioru w określonym cyklu.
4. Odpady budowlane i zielone z pielęgnacji ogrodów należy wywozić we własnym zakresie lub za pośrednictwem przedsiębiorstw komunalnych w miejsce wskazane przez Gminę. Kategorycznie zabronione jest wrzucanie takich odpadów do kontenerów i śmietników przeznaczonych wyłącznie na odpady bytowe.
5. Wszyscy mieszkańcy powinni stosować się do postanowień „Regulaminu utrzymania czystości i porządku w Olsztynie”, w tym zasad utrzymania zwierząt, jako przepisów prawa miejscowego.

§ 23

1. Posiadacze psów obowiązani są zarejestrować je w Administracji Osiedla, oznakować je zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Miasta Olsztyn, systematycznie szczepić je przeciwko wściekliźnie oraz opłacać wymagany podatek.
2. Psa należy wyprowadzać z lokalu użytkownika w kagańcu i na smyczy.
3. Zabrania się:
 - 1) wypuszczania zwierząt bez opieki na klatki schodowe oraz na boiska i tereny przeznaczone do zabaw dla dzieci,

2) przetrzymywania zwierząt na balkonach (loggiach) oraz w piwnicach, strychach i innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.

4. Posiadacz zwierzęcia obowiązany jest niezwłocznie sprzątać po nim odchody pozostawiane w pomieszczeniach wspólnego użytku i w miejscach ogólnie dostępnych.
5. Zwierzęta powinny być utrzymywane w takich warunkach, aby nie powodowały zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców ani nie zakłócały spokoju użytkownikom innych lokali.

§ 24

1. Nie wolno przechowywać na balkonach (loggiach) i parapetach okien przedmiotów nie zabezpieczonych przed wypadnięciem lub wylaniem płynów na niższe kondygnacje, ściany budynku lub na ciągi komunikacyjne oraz przedmiotów oszpecających wygląd budynku. Korzystanie z grilla na balkonie należy uzgodnić z użytkownikami sąsiednich lokali.
2. Niedozwolone jest przechowywanie w miejscach wspólnego użytkowania przedmiotów stanowiących własność poszczególnych mieszkańców.
3. Zabrania się na terenie nieruchomości Spółdzielni niszczenia lub uszkodzenia elementów budynków, w tym przez wykonywanie graffiti, obiektów małej architektury, urządzeń wyposażenia placów zabaw i boisk, urządzeń do zbierania odpadów, obiektów przeznaczonych do umieszczania reklam i ogłoszeń, urządzeń stanowiących elementy infrastruktury komunalnej, np. hydrantów, transformatorów, rozdzielni, linii i urządzeń energetycznych, telekomunikacyjnych, teleinformatycznych, domofonów, węzłów, sieci ciepłych i wodociągowo-kanalizacyjnych, liczników prądu, gazomierzy i wodomierzy, trawników i zieleńców, zakopywania odpadów, nieczystości ciekłych oraz zwłok zwierząt.
4. Zabrania się umieszczania poza gablotami Spółdzielni na ścianach i drzwiach budynków oraz na płotach i pniach drzew – afiszy, reklam, ogłoszeń itp.

§ 25

Pojazdy mechaniczne należy parkować w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. Parkowanie na innym terenie jest dopuszczalne, jeżeli nie zagraża to bezpieczeństwu i porządkowi publicznemu, nie tarasuje ruchu drogowego i przejść na ciągach komunikacyjnych, bram, wjazdów do garaży oraz umożliwia dojazd pojazdów Pogotowia Ratunkowego, Policji oraz Straży Pożarnej i Straży Miejskiej do wszystkich budynków. Wszyscy dla bezpieczeństwa własnego i innych powinni również przestrzegać zasad ruchu pojazdów i stosować się do znaków na drogach wewnętrznych.

§ 26

1. Użytkownicy lokali powinni zamykać drzwi wejściowe do budynku, a w okresie mrozów także drzwi wewnętrzne na korytarzach i okna na klatkach schodowych, strychach i w piwnicach, zachować ostrożność w otwieraniu drzwi do budynku osobom obcym, co do których można przypuszczać, że wchodzi do budynku w celach społecznie nieaprobowanych, jak spożywanie alkoholu, narkotyków, palenie papierosów, dokonanie oszustwa, kradzieży lub niszczenie mienia, załatwianie potrzeb fizjologicznych na klatkach schodowych, w piwnicach itp.
2. O zauważonych paczkach i pakunkach lub innych przedmiotach niewiadomego pochodzenia, mogących zawierać materiały wybuchowe lub środki trujące, oraz o dostrzeżonych innych symptomach zagrożenia terroryzmem należy bezzwłocznie powiadomić Policję.

WYCIĄG Z REGULAMINU UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

Dokończenie ze str. 5

3. Niedozwolone jest przechowywanie w budynkach i lokalach, w tym na strychach, w piwnicach i garażach materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz środków chemicznych i biologicznych mogących spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub bezpieczeństwa budynku.
4. Niedopuszczalne – jako sprzeczne z kulturą osobistą mieszkańców – jest palenie tytoniu na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnych budynku, gdyż to zatrzuwa powietrze szkodząc innym użytkownikom lokali w tym budynku, mającym prawo do ochrony swojego zdrowia, oraz zagraża bezpieczeństwu pożarowemu i czystości miejsc wspólnych (rzucanie na podłogę petów, opakowań po papierosach, popiołu, zapalek itp.).

§ 27

1. Niedozwolone jest samowolne zajmowanie pomieszczeń wspólnych budynku i gruntu.
2. Za każde przydzielone pomieszczenie dodatkowe jego użytkownik ponosi opłaty jak za lokal użytkowy.

VI. Postanowienia końcowe

§ 28

1. Każdy użytkownik lokalu powinien, przy wykonywaniu swego prawa do lokalu, powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia lokalu i stosunków miejscowych.
2. Każdemu użytkownikowi lokalu, pokrzywdzonemu działaniem sąsiada, przysługuje roszczenie cywilne o nakazanie przez sąd powstrzymania się od takiego działania i o odszkodowanie, jeżeli dozna szkody. W ocenie zachowania się sąsiadów konieczny jest jednak umiar i obiektywizm – przez pryzmat troski o dobre stosunki sąsiedzkie.

§ 29

1. Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.
2. Współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

§ 30

W razie długotrwałych zaległości w opłatach za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej Spółdzielni może wystąpić z powództwem do sądu o nakazanie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu w drodze licytacji publicznej.

§ 31

Naruszenie przepisów ustaw o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, o ochronie przeciwpożarowej, o ewidencji ludności, innych ustaw oraz przepisów Kodeksu cywilnego i przepisów prawa miejscowego oraz przepisów Kodeksu wykroczeń, w tym zakłócanie spokoju i spoczynku nocnego, ścigane jest w trybie postępowania w sprawach o wykroczenia i karane grzywną, w postaci mandatu karnego wymierzonego przez Policję lub Straż Miejską albo karą aresztu, ograniczenia wolności lub grzywny orzekaną przez Sąd Grodzki.

§ 32

1. Każdy ma prawo wystąpić do sądu z powództwem o zakazanie naruszania prawa sąsiedzkiego oraz złożyć obywatelskie doniesienie do Policji lub Straży Miejskiej o popełnieniu wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu przez wskazaną osobę, uzasadnione faktami i dowodami, jednakże w trosce o bezkonfliktowe współzamieszkanie i współżycie mieszkańcy powinni przede wszystkim wykorzystać dostępne formy i środki oddziaływania wychowawczego, jak zwrócenie uwagi, mediacja sąsiadów czy Rady Osiedla, zgłoszenia do Zarządu Spółdzielni w celu zastosowania ostrzeżenia na piśmie, podjęcie interwencji we właściwej instytucji lub czynności zmierzających do pozbawienia danej osoby tytułu prawnego do lokalu.
2. W szczególnie rażących przypadkach uporczywego naruszania Statutu i regulaminów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego Rada Nadzorcza Spółdzielni – po wysłuchaniu osób zainteresowanych – może podjąć uchwałę o wykluczeniu członka ze Spółdzielni lub o wystąpieniu do sądu z powództwem o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze licytacji.
3. Należy zauważyć, że fałszywe oskarżenie innej osoby o popełnienie przestępstwa, wykroczenia lub przewinienia dyscyplinarnego, celowe rozsiewanie niezgodnych z prawdą pomówień lub nieuzasadnionych plotek, jest karalnym naruszeniem prawa i może stanowić podstawę powództwa cywilnego o ochronę dóbr osobistych, zaś – jako przejaw pieniactwa – tego rodzaju przestępstwa, podjęte w celu zdyskredytowania członków lub organów Spółdzielni, mogą stanowić również podstawę wykluczenia sprawcy ze Spółdzielni.

§ 33

1. Administracja Osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o telefonach alarmowych właściwych instytucji i telefonach Spółdzielni, o terminach remontów i modernizacji budynku, usunięcia awarii, przeglądów budynków i legalizacji wodomierzy, nowych przepisach porządkowych itp. na tablicach informacyjnych umieszczonych na każdej klatce schodowej budynku.
2. Informacje o charakterze ogólnym i problemowym, dotyczące całej Spółdzielni, będą ogłaszane w „Biuletynie Informacyjnym OSM”.

§ 34

Sprawy napraw wewnątrz lokali oraz użytkowania pomieszczeń pralni, suszarni, wózków i innych pomieszczeń wspólnych określone są w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 34

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 60/06 z dn. 28.06.2006 r.

Domy w kwiatkach 2006

Rada Osiedla Podgrodzie rozstrzygnęła III edycję konkursu na najlepiej zadbane otoczenie domów.

Jak co roku komisja konkursowa, złożona z członków Rady Osiedla, wizytowała w czasie sezonu wiosenno-letnio-jesiennego osiedle, przyglądając się wnikliwie, gdzie są najładniejsze ukwiecone balkony czy wypielegnowane rabaty przed domem. Ostatecznie „do finału” zakwalifikowano 23 balkony małe, 9 balkonów dużych, 32 ogródki przydomowe oraz 9 ogródków wraz z balkonami (pielegnowane łącznie). Z nich, po kilkukrotnych oględzinach wybrano laureatów.

Laureatami III edycji konkursu „Domy w kwiatkach” zostali:

W kategorii „balkony małe” – 1. **Marianna Wiśniewska** oraz **Antonina Kochanowska**; 2. **Aleksandra Komorowska**; 3. **Małgorzata Gomółka-Pawlicka** (równocześnie za ogródek przydomowy).

W kategorii „balkony duże” – 1. **Elżbieta Rudnicka**; 2. **Alicja Dymarska**; 3. **Danuta Pilska**; 4. **Grażyna Dańczuk** (równocześnie za ogródek przydomowy); 5. **Teresa Zubik** (równocześnie za ogródek przydomowy).

W kategorii „ogródki” – 1. **Maria Nowik**; 2. **Jan Dzieczek** oraz **Maria Szeniawska**; 3. **Danuta Saramaga** oraz **Teresa Paradowska**; 4. **Jadwiga Kubaszak**, **Gabriela Barczewska-Wilczopolska** oraz **Joanna Borzyn-Dawnis**; 5. **Krystyna Szymczak**; 6. **Bogusława Rodziewicz**.

Uroczyste wręczenie nagród i dyplomów odbyło się 20 grudnia 2006 roku w Domu Kultury „Alternatywa”.

Wszystkim uczestnikom gratulujemy nie tylko tego, że zostali zauważeni i nagrodzeni, ale przede wszystkim, że czerpią satysfakcję z tak pięknego i pożytecznego hobby.

Elżbieta Fruzińska

Przewodnicząca RO Podgrodzie



Rupiecie w pomieszczeniach wspólnych

Na klatkach schodowych, a także na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i innych pomieszczeniach wspólnych nie wolno gromadzić i przechowywać zbędnych przedmiotów, takich jak stare meble, zużyte sprzęty domowe, pozostałe po remoncie materiały budowlane i inne, niepotrzebne w mieszkaniu. Takie rupiecie są siedliskiem kurzu i brudu, w większości są łatwopalne, a więc ze względu na przepisy przeciwpożarowe i sanitarne nie mogą znajdować się w tych pomieszczeniach. Ponadto utrudniają komunikację mieszkańcom i innym osobom, których obecność jest niezbędna wewnątrz budynku, oraz szpecą wygląd wnętrza budynku.

Obowiązek utrzymania porządku i czystości w budynku spoczywa na administratorze domu – to jest na Spółdzielni. Dlatego pracownicy Administracji dokonują systematycznych przeglądów tych pomieszczeń i, po uprzednim powiadomieniu mieszkańców przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, usuwają „rupiecie” jako rzeczy porzucone.

Szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku wewnątrz budynku zawiera „Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w zasobach OSM”, oparty na przepisach ustaw: o utrzymaniu porządku w gminach, o ochronie przeciwpożarowej i innych.

FILAR

GRUPA UBEZPIECZENIOWA UNIQA



Potwierdzeniem wysokiej jakości naszych produktów jest wyróżnienie Krajowego Instytutu Ubezpieczeń Certyfikat DOBRA POLISA - przyznany dla ubezpieczeń mieszkań.

FILAR - Mieszkanie ... i śpisz spokojnie

od **4** zł
miesięcznie

Składka rozłożona na 12 nieoprocentowanych rat wnoszonych wraz z czynszem.

Ubezpieczenie mieszkania obejmuje szkody powstałe na skutek:

- pożaru i innych zdarzeń losowych
- zalania
- kradzieży z włamaniem i rabunku
- odpowiedzialność cywilna domowników w życiu prywatnym.

Dokładniejsze informacje możecie Państwo uzyskać w Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

- pokój nr 104
- stanowisko Agent Serwis (Parter OSM)

W Agent Serwis przy OSM możecie Państwo zawrzeć między innymi następujące ubezpieczenia:

- mieszkań i domów
- domków letniskowych
- OC, AC pojazdów
- kompleksowe firm

Towarzystwo Ubezpieczeń FILAR SA

Oddział w Olsztynie

10-547 Olsztyn, ul. Kajki 10/12

tel. (89) 535 21 39

Agent Serwis

ul. Szarych Szeregów 5

10-072 Olsztyn

Czynne we wtorek i piątek w godz. 8:30 do 12:00

tel. kom 691 754 066

tel. (89) 539 07 94

