



## **REGULAMIN**

### **użytkowania lokali i porządku domowego w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub przez nią zarządzanych oraz w nieruchomościach wybudowanych w systemie deweloperskim**

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony na podstawie § 28 oraz § 70 ust. 1 pkt 14r Statutu OSM.
2. Celem niniejszego regulaminu jest określenie podstawowych zasad użytkowania lokali w zasobach stanowiących własność Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie, zwanej dalej „Spółdzielnią”, oraz w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, w zakresie ochrony osób i mienia, utrzymania bezpieczeństwa, czystości i porządku, estetyki budynków i ich otoczenia oraz stymulowania zgodnego i kulturalnego współżycia mieszkańców.

##### **§ 2**

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami zabudowanymi budynkami, w których użytkują lokale:

- 1) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe),
- 2) członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni będący właścicielami wyodrębnionych lokali,
- 3) najemcy lokali wynajmowanych od Spółdzielni lub od osób wymienionych w pkt .1-2
- 4) członkowie rodzin osób wymienionych w pkt. 1-3
- 5) osoby bez tytułu prawnego do lokalu i członkowie ich rodzin.

### § 3

Obowiązki wszystkich użytkowników lokali, niezależnie od rodzaju posiadanego tytułu prawnego do lokalu, wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym prawa miejscowego w postaci regulaminów uchwalonych przez Radę Miasta Olsztyn na podstawie właściwych ustaw.

Ponadto użytkowników lokali obowiązują przepisy:

- 1) ustawy *Prawo spółdzielcze* i ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* oraz postanowienia Statutu Spółdzielni – w stosunku do członków Spółdzielni,
- 2) ustawy *o własności lokali* – wobec właścicieli lokali,
- 3) ustawy *o ochronie praw lokatorów* oraz postanowienia umów najmu lokali – wobec najemców.

### § 4

Przepisy wymienione w § 3 oraz postanowienia umów najmu i innych umów o ustanowieniu praw do lokali zobowiązują wszystkich użytkowników lokali do prawidłowego używania lokali – zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywania lokali w należytych stanie technicznym i sanitarnym, do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i porządku domowego, uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystania z nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych uprawnionych oraz do współdziałania w ochronie i na rzecz wspólnego dobra.

### § 5

1. Wymienione akty prawne nakazują również przestrzeganie przez mieszkańców we wzajemnych stosunkach elementarnej kultury oraz powszechnie przyjętych zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów, tj. uniwersalnych norm moralnych, które nie są szczegółowo zdefiniowane w przepisach prawa i regulaminach.
2. Spółdzielnia – zgodnie ze swoim Statutem – propaguje zasady racjonalnego użytkowania lokali i kulturę współżycia społecznego oraz organizuje wzajemną pomoc wśród mieszkańców.

## II. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych

### § 6

Właściciel, zarządca i użytkownik budynku lub lokalu – każdy w swoim zakresie – obowiązani są przestrzegać warunków, które mają zapewnić:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w wypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- 4) użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną oraz w zakresie ochrony przeciwpożarowej i usuwania odpadów stałych,
- 5) możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia własności użytkowych i technicznych budynku i związanych z nim urządzeń.
- 6) Bezpieczeństwo przeciwpożarowe poprzez przestrzeganie zakazu palenia w częściach wspólnych oraz przestrzeganie zakazu gromadzenia materiałów palnych w częściach wspólnych budynku.

## **§ 7**

1. Spółdzielnia jako właściciel i zarządca nieruchomości podejmuje ze szczególną starannością czynności mające na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Spółdzielnia systematycznie gromadzi i przechowuje przez okres istnienia budynku dokumentację użytkowania budynku.
3. Spółdzielnia przeprowadza corocznie okresowe kontrole stanu technicznego oraz przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym z uwzględnieniem estetyki budynku i jego otoczenia.
4. Pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie, narażone na uszkodzenia, są objęte przeglądami co najmniej raz w roku oraz poddawane okresowej konserwacji.

5. Dane zawarte w protokołach kontroli stanu technicznego budynku stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych w budynku.
6. Instalacje i urządzenia gazowe oraz instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny być całkowicie sprawne i zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie budowlanym.
7. Kanały i przewody spalinowe powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami.
8. Wprowadzanie jakiejkolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach gazowych i wentylacyjnych oraz w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni i odbioru technicznego przez Spółdzielnię.
9. Instalacje ciepłej wody użytkowej, wodociągowa i kanalizacyjna oraz wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów i nieczystości stałych, instalacje i urządzenia centralnego ogrzewania, instalacje elektryczne i piorunochronowe powinny odpowiadać obowiązującym warunkom technicznym założonym w projekcie i powinny być utrzymywane w pełnej sprawności technicznej.

### **III. Obowiązki Administracji Spółdzielni**

#### **§ 8**

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni przez Spółdzielnię gospodarze budynków i administratorzy pod nadzorem kierownika Administracji Spółdzielni.
2. Do obowiązków Administracji Spółdzielni należy w szczególności zapewnienie:
  - 1) umieszczenia na budynku oświetlonego numeru administracyjnego,
  - 2) sprzątnięcia terenów Spółdzielni oraz chodników przyległych do nieruchomości Spółdzielni, terenu przyległego do budynku należącego do Spółdzielni, placów zabaw i boisk, pomieszczeń budynku ogólnego użytku, tj. klatek schodowych, wind, korytarzy, w tym korytarzy w piwnicach, strychów oraz zsyków na odpady,

- 3) mycia okien i posadzek na klatkach schodowych i w częściach wspólnych piwnic oraz drzwi wejściowych do budynków,
  - 4) konserwacji i napraw elementów budynku i jego infrastruktury,
  - 5) usuwania z chodników przyległych do nieruchomości Spółdzielni i z ciągów komunikacyjnych do budynków błota, śniegu, lodu oraz zapobiegania i usuwania gołoledzi,
  - 6) corocznej wymiany piasku w piaskownicach,
  - 7) usuwania z terenu nieruchomości wraków pojazdów mechanicznych,
  - 8) uprzątnięcia piasku z chodników wzdłuż nieruchomości Spółdzielni,
  - 9) usuwania nawisów (sopli lodu) z okapów, rynien i innych części nieruchomości,
  - 10) usuwania ze ścian i drzwi wejściowych budynków, ogrodzeń i innych obiektów – ogłoszeń, plakatów, napisów, rysunków itp. umieszczonych bez zezwolenia Spółdzielni,
  - 11) wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy zgodnie z przepisami,
  - 12) zabezpieczenia oświetlenia budynku i pomieszczeń wspólnego użytku,
  - 13) utrzymania w należyтым stanie technicznym i porządkowym dróg wewnętrznych i chodników oraz zatok postojowych spółdzielczych,
  - 14) zapobiegania i przeciwdziałania wszelkim aktom kradzieży i dewastacji mienia spółdzielczego i zarządzanego przez Spółdzielnię oraz naruszania zasad czystości i porządku na terenie nieruchomości,
  - 15) utrzymywania nieruchomości w stanie wolnym od zachwaszczenia,
  - 16) informowania Rady Osiedla i Zarządu Spółdzielni o dostrzeżonych nieprawidłowościach i zagrożeniach dla życia i zdrowia mieszkańców oraz mienia i porządku w osiedlu.
3. Administracja będzie wspierała społeczne działania mieszkańców zmierzające do zachowania walorów przyrodniczych i estetycznych trawników i innej zieleni osiedlowej oraz poprawy porządku i czystości w miejscu zamieszkania.

#### **IV. Obowiązki użytkowników lokali**

##### **§ 9**

1. Lokal, dla którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, lub który Spółdzielnia wynajęła najemcy, może być używany wyłącznie na cele określone w umowie ustanawiającej prawo do lokalu.

2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w zasobach Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, natomiast w innych zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię – zgody właściciela nieruchomości. Każda zmiana funkcji lokalu wymaga pozwolenia organu administracji architektoniczno-budowlanej.
3. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:
  - 1) przeróbkę pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi na cele niemieszkalne,
  - 2) podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń.

## **§ 10**

1. Instalowanie na obiektach budowlanych krat, żaluzji na balkonach oraz tablic i urządzeń reklamowych jest dopuszczalne tylko za zgodą Spółdzielni i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
2. W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez zgody Spółdzielni oraz pozwolenia właściwego organu, Spółdzielnia podejmuje działania przewidziane prawem.

## **§ 11**

1. Roboty związane z przebudową w lokalu instalacji cieplnej, wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, azartu, przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz wymiana stolarki okiennej, drzwi wejściowych, stałej obudowy instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, gazu, centralnego ogrzewania i zmiana w układzie ścian działowych wymagają zgody Spółdzielni.
2. Wykonanie tych robót musi być zgodne z obowiązującymi przepisami budowlanymi, warunkami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej i nie może pogorszyć bezpieczeństwa budynku i ludzi (sąsiadów bezpośrednio przyległych mieszkań).
3. Wykonywanie robót budowlanych bez pozwolenia budowlanego lub w warunkach dozwolonych prawem – bez zgłoszenia, jest karalne według przepisów ustawy *Prawo budowlane*.
4. Przebudowa lub modernizacja lokalu oraz jego instalacji i urządzeń podjęta przez użytkownika lokalu wykonywana jest na jego koszt i ryzyko. Spół-

dzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikające z wymienionych robót.

## § 12

Użytkownik lokalu obowiązany jest przestrzegać zasad utrzymania i użytkowania lokalu, zawartych w ustawie *Prawo budowlane* i w przepisach techniczno-budowlanych.

### § 12a

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zamykania szafek instalacyjnych z urządzeniami pomiarowymi (woda, prąd, gaz, ciepło) obsługującymi jego lokal, odpowiada za stan techniczny i zabezpieczenie szafek wraz z urządzeniami pomiarowymi. W wypadku ich uszkodzenia ponosi koszty naprawy. W razie stwierdzenia otwartych drzwi szafki instalacyjnej Spółdzielnia zawiadomi pisemnie użytkownika lokalu o obowiązku zamknięcia. Jeśli wezwanie nie zostanie wykonane w ciągu trzech dni, Spółdzielnia zamknie szafki, klucze przekaże użytkownikowi lokalu i obciąży go kosztami.
2. W wypadku uszkodzenia szafki instalacyjnej czy urządzeń pomiarowych Spółdzielnia, na wniosek użytkownika, przedłoży mu do akceptacji kalkulację kosztów naprawy. Po uzyskaniu akceptacji kalkulacji Spółdzielnia wykona naprawę i obciąży użytkownika kosztami. W wypadku uszkodzeń zagrażających mieniu lub życiu mieszkańców pracownicy Spółdzielni niezwłocznie wykonają konieczne naprawy, a kosztami zostanie obciążony użytkownik lokalu, do którego przypisana jest szafka z urządzeniami pomiarowymi.
3. Jeśli w szafce instalacyjnej są zamontowane urządzenia pomiarowe obsługujące dwa lub więcej lokali – koszty ich napraw ponoszą solidarnie i proporcjonalnie użytkownicy tych lokali.

## § 13

1. Koszty usunięcia szkód w budynku, lokalu lub pomieszczeniach wspólnych budynku oraz w urządzeniach infrastruktury technicznej nieruchomości wynikłe z winy użytkownika lokalu lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, obciążają użytkownika lokalu na zasadach określonych w *Kodeksie cywilnym*.
2. Rodzice i opiekunowie małoletnich powinni zadbać o sprawowanie właściwego nadzoru nad osobami poddanymi ich pieczy i nie dopuszczać do wyrządzania przez nich szkód w mieniu lub zakłócania porządku i spokoju innym mieszkańcom.

## § 14

1. Przypadki awarii sieci i urządzeń gazowych, wodociągowo-kanalizacyjnych, ciepłowniczych i elektrycznych w budynku lub lokalu użytkownik lokalu powinien zgłosić właściwemu pogotowiu technicznemu oraz Administracji Spółdzielni.
2. Wszelkie uszkodzenia substancji budynku lub infrastruktury osiedlowej należy zgłaszać niezwłocznie Administracji Spółdzielni.

## § 15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.  
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to obecności Straży Pożarnej – także przy jej udziale.  
Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby pełnoletniej, korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby oraz sporządzić protokół z tych czynności.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal Spółdzielni lub osobie działającej na jej zlecenie w celu:
  - 1) dokonywania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych sytuacjach również doraźnego przeglądu wyposażenia technicznego lokalu oraz zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w tym instalacji i wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych oraz dokonania odczytów wskaźników urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
  - 2) zastępczego wykonania prac obciążających użytkownika lokalu,
  - 3) wykonania obciążającego Spółdzielnię remontu, przebudowy względnie modernizacji budynku lub lokalu,
  - 4) dokonania weryfikacji pomiarów powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz wykonania operatu szacunkowego.
3. Czynności wymienione w ust. 2 mogą być wykonywane w godzinach 7.00 – 21.00 w obecności użytkownika lokalu, osoby dorosłej wspólnie zamieszkałej lub przez niego upoważnionej.



## **§ 16**

Każdy użytkownik lokalu, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, powinien powiadomić Administrację Spółdzielni o zmianie sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części, oraz o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i zmianach liczby osób korzystających z lokalu, gdyż ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni. Podstawą do zmiany liczby osób korzystających z lokalu jest dostarczenie deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

## **§ 17**

Użytkownik lokalu obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o zamiarze opróżnienia lokalu w terminie co najmniej 7 dni przed datą opróżnienia lokalu.

## **V. Przepisy porządkowe obowiązujące na terenie nieruchomości**

### **§ 18**

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.

### **§ 19**

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

### **§ 20**

1. Trzepanie dywanów, chodników, odzieży itp. może odbywać się tylko w miejscach przeznaczonych na ten cel. Zabronione jest trzepanie wymienionych przedmiotów na balkonach i zrzucanie z balkonów lub okien śmieci, niedopałków papierosów, popiołu i innych przedmiotów.
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.

3. Zabrania się dokarmiania gołębi w budynkach, na chodnikach, placach zabaw, parkingach.

## **§ 21**

1. Odpady komunalne pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników w taki sposób, by nie zanieczyszczać otoczenia, klatek schodowych, terenów przyległych do nieruchomości budynkowych, chodników i ulic.
2. W wypadku wyznaczenia pojemników 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 należy wywozić we własnym zakresie lub za pośrednictwem przedsiębiorstw komunalnych w miejsce wskazane przez Gminę. Kategorycznie zabronione jest wrzucanie takich odpadów do pojemników 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.

## **§ 22**

1. Psa należy wyprowadzać z lokalu użytkownika w kagańcu i na smyczy.
2. 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.
3. Posiadacz zwierzęcia obowiązany jest niezwłocznie sprzątać po nim odchody pozostawiane w pomieszczeniach wspólnego użytku i w miejscach ogólnie dostępnych.

4. Zwierzęta powinny być utrzymywane w takich warunkach, aby nie powodowały zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców ani nie zakłócały spokoju użytkownikom innych lokali.

### § 23

1. Nie wolno przechowywać na balkonach (loggiach) i parapetach okien przedmiotów niezabezpieczonych przed wypadnięciem lub wylaniem płynów na niższe kondygnacje, ściany budynku lub na ciągi komunikacyjne oraz przedmiotów oszpecających wygląd budynku. Zabrania się montowania doniczek i przechowywania innych przedmiotów po zewnętrznej stronie balkonów (loggii, parapetów).
2. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców i przepisy p.poż. niedozwolone jest przetrzymywanie w miejscach wspólnego użytkowania – tj. korytarzach – rowerów, motocykli, mebli. Spółdzielnia będzie usuwała wymienione ruchomości, a ich właściciele obciążą kosztami.
3. Niedozwolone jest grillowanie na balkonach.
4. Zabrania się na terenie nieruchomości Spółdzielni niszczenia lub uszkodzenia elementów budynków (w tym przez wykonywanie grafitti), obiektów małej architektury, 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 ciełych oraz zwłok zwierząt.
5. Zabrania się umieszczania afiszy, reklam, ogłoszeń itp. na ścianach i drzwiach budynków oraz na płotach i pniach drzew.
6. Zabrania się bez zgody Zarządcy montowania urządzeń na elewacjach i powierzchniach wspólnych budynku.
7. Zabrania się bez zgody Zarządcy zmiany kolorystyki balkonów.
8. Zabrania się mieszkańcom instalowania monitoringu w częściach wspólnych budynków, to jest, między innymi, na klatkach schodowych, korytarzach (w tym piwnicznych), elewacjach, dachach, stropach, w windach.

## § 24

1. Pojazdy mechaniczne należy parkować w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
2. Wszyscy dla bezpieczeństwa własnego i innych powinni przestrzegać zasad ruchu pojazdów i stosować się do znaków na drogach wewnętrznych.
3. Zabrania się parkowania samochodów osobowych i ciężarowych na miejscu przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych przez osoby do tego nieuprawnione, pod rygorem poniesienia przez osobę nieuprawnioną sankcji określonej w (Dz.U.2024.320 t.j. z dnia 2024.03.06) lub w regulaminie korzystania z wyodrębnionych płatnych parkingów usytuowanych na terenie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub przez nią zarządzanych.

## § 25

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. Należy 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.
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. Niedozwolone jest przechowywanie w nieruchomościach budynkowych oraz lokalowych, w tym na strychach, w piwnicach, komórkach i garażach, substancji o silnym nieprzyjemnym zapachu.
5. Niedopuszczalne jest – jako sprzeczne z kulturą osobistą mieszkańców – 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 niedopałków papierosów, opakowań po papierosach, popiołu, zapalek itp.).

### **§ 26**

Niedozwolone jest samowolne zajmowanie pomieszczeń wspólnych budynku i gruntu.

## **VI. Postanowienia końcowe**

### **§ 27**

1. Użytkownik lokalu powinien, przy wykonywaniu swego prawa do lokalu, powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę.
2. 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.

### **§ 28**

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

### **§ 29**

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.

### § 30

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.

### § 31

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, zgłoszenie 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 czy regulaminów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego Zarząd może wystąpić 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 oskarżanie 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.

### § 32

1. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o numerach telefonów alarmowych właściwych instytucji i numerach tele-

fonów 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” lub stronie internetowej [www.osm.olsztyn.pl](http://www.osm.olsztyn.pl)

### **§ 33**

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

### **§ 34**

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 4/19 z dn. 9 stycznia 2019 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w nieruchomościach wybudowanych w systemie deweloperskim” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 17/18 z dn. 21.03.2018 r.
3. Zmiana: uchwała RN nr 1/20 z dn. 29.01.2020 r.
4. Zmiana: uchwała RN nr 20/20 z dn. 3.06.2020 r.
5. Zmiana: uchwała RN nr 42/21 z dn. 16.09.2021 r.
6. Zmiana: uchwała RN nr 34/24 z dn. 11.09.2024r.