



**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 należyтым 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 zsypów 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) uprzążania 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 ciepłej, 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 zagrażającej 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 wskazań 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.
6. Zabrania się wyrzucania odpadów bytowych i pobudowlanych z mieszkań do śmietniczek zlokalizowanych przy ciągach pieszo-jezdnym na terenach OSM. W przypadku udokumentowania takiego faktu osoba, która wyrzuciła śmieci, zostanie obciążona kosztami opróżnienia śmietniczki i wywozu odpadów.

## **§ 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.
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. Niedozwolone jest grillowanie na balkonach.
5. 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.
6. Zabrania się umieszczania afiszy, reklam, ogłoszeń itp. na ścianach i drzwiach budynków oraz na płotach i pniach drzew.
7. Zabrania się bez zgody Zarządcy montowania urządzeń na elewacjach i powierzchniach wspólnych budynku.
8. Zabrania się bez zgody Zarządcy zmiany kolorystyki balkonów.
9. 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. 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 karetek Pogotowia Ratunkowego, Policji oraz Straży Pożarnej i Straży Miejskiej do wszystkich budynków.
2. Wszyscy dla bezpieczeństwa własnego i innych powinni przestrzegać zasad ruchu pojazdów i stosować się do znaków na drogach wewnętrznych.

## **§ 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, 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 – jako sprzeczne z kulturą osobistą mieszkańców – jest palenie tytoniu na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnych budynku, gdyż to zatruwa 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 telefonów Spółdzielni, o terminach remontów i modernizacji budynku, usunię-

cia 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 zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 60/06 z dn. 28 czerwca 2006 r.
3. 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.
4. Zmiany:
  - uchwała RN nr 1/20 z dn. 29.01.2020 r.;
  - uchwała RN nr 20/20 z dn. 3.06.2020 r.;
  - uchwała RN nr 32/20 z dn. 19.08.2020 r.