

UCHWAŁA Nr 52/2021

RADY NADZORCZEJ
OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” w OPOLU

z dnia 29 lipca 2021 roku.

w sprawie: *Wprowadzenia zmiany do „Regulaminu porządku domowego (użytkowania lokali i części wspólnych nieruchomości) Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu.*

Na podstawie art.46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285, z 2019 r. poz. 730, 1080, 1100), oraz § 73 ust.1 pkt. 14, Statutu Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu Rada Nadzorcza
u c h w a ł a co następuje:

§ 1

Przychyła się do wniosku Zarządu OSM „Przyszłość” w Opolu i wprowadza do „Regulaminu porządku domowego (użytkowania lokali i części wspólnych nieruchomości) Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu, zmianę treści zapisu § 2 ust.1 pkt 4 oraz § 2 ust. 2 pkt 16

§ 2 ust.1 pkt. 4 otrzymuje brzmienie:

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
(...)

4) Wykonywania w użytkowanym lokalu remontów, konserwacji i napraw urządzeń technicznych oraz wyposażenia w zakresie objętym „Regulaminem rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu”.

W razie nie wykonania obciążających użytkownika napraw Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo wykonać te prace na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

W trakcie przeprowadzanych w lokalu prac remontowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącego utrzymywania porządku i czystości w częściach wspólnych budynku (w szczególności na klatce schodowej). Po zakończeniu prac związanych z wymianą drzwi wejściowych do lokalu (lub wymianą okien związaną z danym lokalem), użytkownik tego lokalu zobowiązany jest do doprowadzenia ścian ościeży drzwi (lub ościeży okien) do stanu poprzedniego (niepogorszonego od stanu przed wykonaniem prac). W przypadku nie wykonania tego obowiązku przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, zleci wykonanie prac naprawczych części wspólnych budynku, a ich kosztami obciąży użytkownika.

§ 2 ust. 2 pkt 16 otrzymuje brzmienie:

2. Użytkownikom lokali (mieszkańcom) zabrania się:

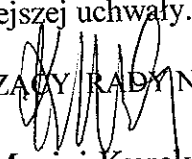
(...)

16) dokarmiania ptaków na balkonach, parapetach oraz w pobliżu budynków mieszkalnych; w przypadku stwierdzenia, że w związku z tym dokarmianiem nastąpi zanieczyszczenie tych elementów, użytkownik lokalu zostanie wezwany do uporządkowania zanieczyszczenia, a w przypadku nie wykonania tego obowiązku, nastąpi wykonanie zastępcze na koszt i ryzyko użytkownika lokalu.

§ 2

Zmiany w Regulaminie obowiązują z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ


Maciej Kurek

Głosowało: 15 osób

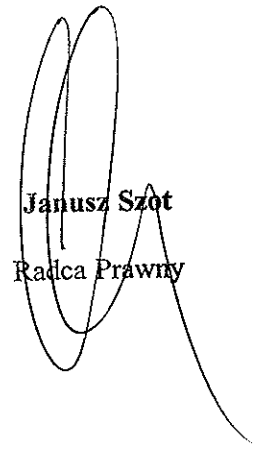
Za: 15

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Uchwała została sporządzona w 2 egz.

Nr. 1. Oryginał Nr. 2. Załącznik do protokołu


Janusz Szot
Radca Prawny

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
/ UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI /
Obowiązujący w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Opolu**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni (i innych osób) objętego jej zarządzaniem, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu (członkowie oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni), najemcy lokali oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu a także osoby przebywające w lokalu na zaproszenie użytkownika.
3. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w momencie jego wydania innym osobom lub podmiotom są zobowiązane do poinformowania użytkowników (najemców, dzierżawców itp.,) lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży o obowiązku przestrzegania „Regulaminu porządku domowego” .
4. Nieprzestrzeganie postanowień regulaminu przez osoby, którym lokal został wydany, może stanowić podstawę do podjęcia działań o których mowa w § 3 pkt. 1 i pkt.2 niniejszego regulaminu.

II. Uregulowania szczegółowe

§ 2

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do :

- 1) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania i ochrony przeciwpożarowej a także wymaganiami ochrony środowiska,
- 2) użytkowania lokalu w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego oraz stanu technicznego urządzeń będących na jego wyposażeniu.
- 3) użytkowania lokalu w sposób nie powodujący zmian funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń innych użytkowników korzystających z części wspólnej nieruchomości.
- 4) wykonywania w użytkowanym lokalu remontów, konserwacji i napraw urządzeń technicznych oraz wyposażenia w zakresie objętym „Regulaminem rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu,
W razie nie dokonywania obciążających użytkownika napraw lokalu Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo wykonać te prace na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowanego lokalu,

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
/ UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI /
Obowiązujący w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Opolu**

- 5) dołożenia wszelkiej staranności w utrzymaniu wymaganego stanu technicznego pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
- 6) usuwania skutków spowodowanych przez siebie lub osoby od siebie zależne uszkodzeń pomieszczeń lub urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- 7) udostępniania lokalu służbom Spółdzielni w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię w zakresie przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
- 8) utrzymywania porządku i czystości na klatce schodowej oraz w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
- 9) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pożarowego, szczególnie podczas konserwacji i napraw instalacji gazowych i elektrycznych lokalu,
- 10) wywożenia gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu użytkowanego lokalu we własnym zakresie lub w sposób uzgodniony z Administracją Osiedla.
Czasowe składowanie gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu użytkowanego lokalu może się odbywać wyłącznie w miejscu i czasie określonym przez Administrację Osiedla w formie pisemnej.
W przypadku nie przestrzegania powyższych zasad Spółdzielnia ma prawo usunięcia składowanego gruzu na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu,
- 11) składowania usuniętych z użytkowanego lokalu mebli i innych przedmiotów wyłącznie w pomieszczeniach wskazanych przez Administrację Osiedla i w uzgodnionym z nią w formie pisemnej okresie.
W przypadku nie przestrzegania powyższych zasad Spółdzielnia ma prawo usunięcia wszelkich przedmiotów składowanych na korytarzach i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.
- 12) zachowania ciszy od godziny 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano.
- 13) zgłaszania na piśmie do Administracji Osiedla każdej zmiany(o ile taka zmian trwa dłużej niż jeden miesiąc) ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz składania oświadczenia na podstawie którego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych określana jest wysokość opłat z tytułu użytkowania lokalu.
W przypadku nie podania danych o ilości zamieszkałych osób lub podania danych niezgodnych ze stanem faktycznym Sp-nia ma prawo określić wysokość opłat zgodnie z postanowieniami „Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
/ UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI /
Obowiązujący w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Opolu**

mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu,

- 14) pisemnego zgłoszenia zamiaru wykonania robót ingerujących w części wspólne nieruchomości, w szczególności polegających na włączaniu się w części instalacji stanowiące część wspólną nieruchomości zgodnie z postanowieniami § 12¹ „Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu”,

2. Użytkownikom lokali (mieszkańcom) zabrania się :

- 1) przechowywania w piwnicach, na balkonach i loggiach materiałów cuchnących i łatwopalnych,
- 2) przechowywania (bez pisemnej zgody Spółdzielni wydawanej w wyjątkowych sytuacjach) mebli i innych przedmiotów na korytarzach i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz rowerów i sanek (o ile w klatce schodowej znajduje się pomieszczenie do ich przechowywania)
- 3) gromadzenia w mieszkaniach, pomieszczeniach przynależnych i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania makulatury, złomu i innych rzeczy pochodzących ze śmietników,
- 4) gromadzenia na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
- 5) niszczenia części wspólnych budynków, w szczególności: ścian wewnętrznych, elewacji, pokrycia dachowego, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku,
- 6) umieszczania skrzynek i donic kwiatowych na zewnętrznych parapetach okien (oraz poza obrysem balkonów) położonych nad placami zabaw, ciągami pieszymi i bezpośrednio nad wejściami do budynków a także w odległości (w rzucie poziomym) 3m od nich.
- 7) nadmiernego podlewania kwiatów na balkonach powodującego ściekanie wody po murze i niszczenie elewacji oraz zabrudzanie okien i balkonów położonych niżej,
- 8) wyrzucania przez okna przedmiotów, śmieci, niedopałków papierosów i żywności.

Usunięcie szkód powstałych w następstwie nieprzestrzegania zakazów kreślonych w pkt. 5, 6, 7 i 8 może być dochodzone w oparciu o przepis art. 433 Kodeksu Cywilnego.

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
/ UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI /
Obowiązujący w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Opolu**

- 9) trzepania chodników, dywanów, worków od odkurzaczy oraz innych rzeczy przez otwarte okna i na balkonach,
- 10) użytkowania instalacji kanalizacyjnej i zsykowej niezgodnie z ich przeznaczeniem,
- 11) wysypywania do zsyków, kubłów oraz pojemników na odpady mieszane i segregowane gruzu z prowadzonych w mieszkaniach prac remontowych oraz gromadzenia go przy komorach zsykowych i w pobliżu altan śmietnikowych,
- 12) gromadzenia się oraz przebywania dzieci i młodzieży na klatkach schodowych w sposób powodujący utrudnienia i uciążliwości dla mieszkańców,
- 13) spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, balkonach (loggiach), w piwnicach, kabinach dźwigów osobowych i innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
- 14) wykonywania wszelkich prac zakłócających spokój mieszkańcom a w szczególności remontów użytkowanych lokali w niedziele i święta, w dni robocze od godz. 19⁰⁰ do 8⁰⁰ rano a w soboty po godzinie 16⁰⁰.
- 15) trzymania na balkonach zwierząt powodujących zakłócanie spokoju oraz zabrudzanie elewacji, parapetów okien i balkonów innych mieszkańców,
- 16) dokarmiania ptaków na balkonach, parapetach i w pobliżu budynków mieszkalnych,
- 17) obciążania instalacji elektrycznej w przynależnej do lokalu piwnicy, żarówkami o mocy większej od 40 W oraz podłączania lodówek, zamrażarek, pralek, grzejników elektrycznych i elektronarzędzi,
- 18) dokonywania, bez zgody Administracji, zmian w obrębie użytkowanego mieszkania wymagających pozwolenia na budowę a w szczególności polegających na: stawianiu nowych ścian, wyburzaniu istniejących, wycinaniu otworów drzwiowych, przebudowie balkonów, zakładaniu krat w oknach,
- 19) wyrzucania sprzętu AGD niezgodnie z postanowieniami Regulaminów utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Opola i gminy Ozimek.
- 20) grillowania na balkonach, tarasach, loggiach, dachach budynków i ich częściach wspólnych,
- 21) grillowania i rozpalania ognisk na terenach należących do nieruchomości lub terenach Spółdzielni – za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych (oznakowanych przez Administrację Osiedli) i imprez okolicznościowych, ujętych

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
/ UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI /
Obowiązujący w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Opolu**

w planie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, organizowanych przez Spółdzielnię (na wyznaczonym na ten cel terenie).

- 22) zbyt głośnego odtwarzania muzyki w ciągu dnia, stanowiącego uciążliwość dla innych mieszkańców (nauka, odpoczynek itp.)
- 23) dokonywania bez uzyskania zgody Spółdzielni zmian na zewnątrz lokalu polegających na malowaniu innymi od istniejących kolorami ścian, drzwi, okien.
- 24) przewożenia w kabinach dźwigów osobowych rowerów (o ile w klatce schodowej znajduje się pomieszczenie do ich przechowywania) gruzu pochodzącego z remontu mieszkań.
- 25) nasadzania (bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią) drzew i krzewów na terenach zielonych nieruchomości .

3. Inne zasady obowiązujące w budynkach, nieruchomościach i w Osiedlach.

- 1) dzieci winny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych.
Za niewłaściwe zachowanie oraz szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie prawni (art. 427 Kodeksu Cywilnego).
- 2) parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów winno odbywać się wyłącznie w miejscach wyznaczonych, w sposób nie utrudniający przejście pieszym oraz ruch pojazdów, ze szczególnym uwzględnieniem dojazdu pojazdów uprzywilejowanych /straży pożarnej, pogotowia ratunkowego/ i dojazdu do altan śmietnikowych,
- 3) zabrania się parkowania (pozostawiania) wszelkiego rodzaju wraków samochodów, **przyczep** i innych przedmiotów na parkingach i miejscach postojowych, a także w innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania ,
- 4) użytkownicy miejsc postojowych i parkingów winni utrzymywać na nich wymaganą czystość i porządek. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych i poważniejszych ich napraw na parkingach, miejscach postojowych i wokół budynku mieszkalnego.

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
/ UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI /
Obowiązujący w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Opolu**

4. Właściciele psów i zwierząt domowych zobowiązani się do przestrzegania następujących zasad:

- 1) trzymanie w mieszkaniach psów i innych zwierząt nie może zagrażać zdrowiu mieszkańców i zakłócać im spokoju. Właściciele tych zwierząt mają obowiązek zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych,
- 2) psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Zabrania się wyprowadzania psów, kotów i innych zwierząt do piaskownic, na place zabaw, boiska sportowe i tereny zielone przylegające bezpośrednio do budynków mieszkalnych oraz na tereny oznaczone tabliczkami „zakaz wyprowadzania psów”,
- 3) wyprowadzający psy i inne zwierzęta domowe mają obowiązek usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w budynku i jego otoczeniu,
- 4) właściciele psów są zobowiązani do ich szczepienia, zapewnienia higienicznych warunków utrzymania, należytej pielęgnacji i wyżywienia a także rejestracji w odpowiednich urzędach i wnoszenia obowiązujących opłat,
- 5) w razie wystąpienia choroby zwierzęcia właściciele zwierząt domowych obowiązani są do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów i zasad postępowania. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni,
- 6) właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez nie w budynku i w jego otoczeniu,
- 7) hodowla zwierząt i ptaków jest zabroniona w mieszkaniach i budynkach oraz na terenie Osiedla.

III. Postanowienia końcowe

§ 3

- 1) Nie przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu może stanowić podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni, zgodnie z § 53 ust.3 pkt.3 Statutu Spółdzielni lub rozwiązania umowy najmu,
- 2) Jeśli lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu stanowi odrębną własność, a osoby korzystające z lokalu wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na podstawie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
/ UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI /
Obowiązujący w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Opolu**

w związku z art. 16 ustawy o własności lokali ma prawo wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży tego lokalu w drodze licytacji i przeprowadzić egzekucję z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

- 3) Regulamin niniejszy wchodzi w życie w dniu 28 -10-2015r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 59/2015
- 4) Z dniem 28-10-2015r. traci moc regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 612/2008 z dnia 13-03-2008 wraz z późniejszymi zmianami.

Sekretarz R.N

Krzysztof Skrocki

Przewodniczący R.N.

Ryszard Górecki