

# **Tekst ujednolicony**

## **REGULAMIN**

### **UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO**

Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 70/2006 z dnia 14.12.2006 i obejmujący zmiany wprowadzone:

- Uchwałą Nr 6/2016 z dnia 15.01.2016 r.

- Uchwałą Nr 5/2018 z dnia 15.02.2018 r.

**Luty 2018**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej są własnością grupową wszystkich członków Spółdzielni. W interesie wszystkich mieszkańców powinny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką administracji Spółdzielni, organów samorządu mieszkańców, ogółu mieszkańców, oraz wszelkich innych osób fizycznych bądź prawnych użytkujących zasoby Spółdzielni bądź korzystających z nich.

### § 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla i użytkowników zasobów Spółdzielni w zakresie realizacji celów, o których mowa w §2 ust 1.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal; stale, czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

## II. OBJĘCIE LOKALU

### § 3

1. Objęcie lokalu przez członka następuje na podstawie umowy o budowę lokalu zawartej z członkiem przez Spółdzielnię, na podstawie umowy o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu zawartej z członkiem przez Spółdzielnię lub aktu notarialnego potwierdzającego nabycie prawa do lokalu przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni.
2. Objęcie lokalu przez inną niż członek osobę (prawną lub fizyczną) następuje na podstawie odrębnej umowy (najmu, dzierżawy itp.).
3. Przy objęciu lokalu sporządzany jest protokół zdawczo - odbiorczy, który zawiera opis stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia. Protokół jest podpisywany przez obejmującego lokal i przedstawiciela Spółdzielni.
4. Postanowienia ust.3 nie dotyczą lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz przypadku zakupu prawa do lokalu na rynku wtórnym.

## III. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

### I. Obowiązki Spółdzielni

### § 4

1. Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom i użytkownikom lokali w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno - użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów, ujawnionych

u okresie rękojmi W przypadku nieusunięcia wad i usterek przez wykonawcę - Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

3. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków, budowli i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego jak również do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

## § 5

Spółdzielnia obowiązana jest:

- 1) dbać o należyty stan techniczny budynków oraz urządzeń i instalacji stanowiących ich trwałe wyposażenie,
- 2) dbać o porządek, czystość i estetykę w budynkach i ich otoczeniu,
- 3) zapewnić prawidłowy techniczny i estetyczny stan pomieszczeń wspólnego użytku, jak suszarnie itp., oraz obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
- 4) zapewnić użytkownikom lokali sprawną obsługę administracyjną.

## § 6

Obowiązkiem Spółdzielni jest natychmiastowa likwidacja powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców oraz bezpieczeństwa mienia (np. w wyniku odpadania tynków, gzymsów, rynien, sopli lodowych, nagromadzonego śniegu na dachach, oblodzeń chodników, awarii instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, wodno - kanalizacyjnych, elektrycznych itp.)

## § 7

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

- 1) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na nich odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów, określających czyją własnością są te obiekty przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
- 2) wywiesić w łatwo dostępnych miejscach na klatkach schodowych gabloty informacyjne zawierające:
  - adres administracji osiedla wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów,
  - listę mieszkańców (za ich pisemną zgodą)
  - kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia, elektrowni, gazowni, dźwigów itp.
- 3) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 4) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 5) zapewnić należytą pielęgnację istniejących terenów zieleni w osiedlach.

## § 8

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali i budynków.

## § 9

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz budynków i w lokalach należą:
  - 1) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (piony zbiorcze do odejścia lokalowego);
  - 2) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej (piony zbiorcze) wraz z zaworami odcinającymi wodę do lokalu i wodomierzami;
  - 3) naprawy i wymiany instalacji gazowej łącznie z zaworem przed urządzeniem odbiorczym;
  - 4) naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania z zaworem przed urządzeniem odbiorczym – grzejnikiem;
  - 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem do zabezpieczenia lokalowego;
  - 6) malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku wg oceny stanu technicznego i estetycznego;
  - 7) współfinansowanie wymiany stolarki okiennej i nawiewników, instalacji domofonowej w budynku oraz innych wymian zgodnie z planem remontów wg. uchwały Rady Nadzorczej;
  - 8) wymiana i naprawa stolarki na klatce schodowej i w pomieszczeniach ogólnego użytku;
  - 9) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów itp.);
  - 10) naprawa zniszczeń na skutek klęsk żywiołowych.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy również naprawa wszelkich urządzeń i instalacji na terenie osiedla stanowiących własność Spółdzielni ( np. drogi, chodniki, urządzenia zabawowe, sieci c.o., przyłącza wod.-kan., oświetlenie terenu itp.).
3. Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego lub kredytów podlegających spłacie z tego funduszu oraz w ciężar kosztów eksploatacji nieruchomości.

## II. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

### § 10

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem, względnie najemca lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i

- innych pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
  3. Użytkownicy lokali obowiązani są:
    - 1) utrzymywać w należytych stanie technicznym i sanitarnym przyznane lokale wraz z pomieszczeniami gospodarczymi (np. piwnice),
    - 2) korzystać z urządzeń technicznych, instalacji i pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
    - 3) zapewnić odpowiedni napływ powietrza zewnętrznego dla potrzeb wentylacji lokalu poprzez rozszczelnienie okien, stosowanie nawiewników okiennych lub zastosowanie okien trwale rozszczelnionych (zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
    - 4) dbać, aby urządzenia i pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku (suszarnie, klatki schodowe, wózkarnie, piwnice itp.) nie były niszczone i nie ulegały przedwczesnemu zużyciu,
    - 5) dbać o zieleni osiedlową, ogródki, place zabaw i urządzenia zabawowe,
    - 6) dbać o oszczędne gospodarowanie wodą i energią elektryczną w pomieszczeniach ogólnego użytku.
  4. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub najemca lokalu jest zobowiązany do wykonania na własny koszt następujących napraw:
    - 1) naprawy i wymiany: podłóży, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
    - 2) naprawy, regulacji i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w procesie inwestycyjnym,
    - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń, wraz z wymianą wężyków łączących zbiornik płuczący a także baterii. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
      - a) wannę, kabinę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
      - b) piec kąpielowy z wyposażeniem,
      - c) kuchnię gazową z wyposażeniem,
      - d) termę gazową lub elektryczną,
      - e) zlewozmywak z syfonem i baterią,
      - f) krany czerpalne,
      - g) miskę ustępową z sedesem i spłuczką oraz bidetem,
      - h) umywalkę z syfonem i baterią.
    - 4) niezwłoczne usuwanie niedrożności odpływowych urządzeń sanitarnych,
    - 5) malowanie drzwi i stolarki okiennej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych oraz części metalowych wymagających ich zabezpieczenia przez korozją,

- 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
  - 7) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem od zabezpieczenia lokalowego wraz z tym zabezpieczeniem.
5. Obowiązki wymienione w ust. 3 nie obejmują użytkowników lokali objętych okresem rękojmi za wady, z zastrzeżeniem ust. 6.
  6. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy jego użytkowników obciąża członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub najemcę lokalu.
  7. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 11

1. Zajmowany przez członka, właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni lub najemcę lokal i pomieszczenia gospodarcze mogą być użytkowane wyłącznie na cele określone w decyzji o przydziale lub w umowie o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu lub jego części o jakim mowa w ust.1, wymaga pisemnej zgody Zarządu Sp-ni przy zachowaniu przepisów art. 71 Prawa Budowlanego.
3. W użytkowanym lokalu członek, właściciel niebędący członkiem lub najemca nie może wykonywać czynności, które naruszają substancję lokalu lub są uciążliwe dla innych mieszkańców. Wszelkie przeróbki mogą być wykonywane jedynie według zasad określonych w §15 ust 1.

#### § 12

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub najemca lokalu zobowiązany jest do bezwzględnego zgłaszania ilości zamieszkałych w lokalu osób.
2. Zmiana ilości osób zamieszkujących w lokalu wymaga zgłoszenia w formie pisemnej do Spółdzielni w ciągu 14 dni.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga powiadomienia Zarządu Spółdzielni.

#### § 13

1. Obowiązkiem każdego członka, właściciela niebędącego członkiem spółdzielni lub najemcy jest bezzwłoczne zgłoszenie administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.), szczególnie stwarzających zagrożenie zdrowia lub życia mieszkańców, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo będzie obciążać koszt naprawy.
2. Członek Sp-ni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub najemca lokalu na którym spoczywa obowiązek w zakresie napraw jest obowiązany bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego lokalu usunąć stwierdzone uszkodzenia, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi a

także bezpieczeństwa mienia w szczególności pożar, porażenie prądem, zatrucie gazem, zalanie lokali itp.

#### § 14

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest zgłoszenie w administracji osiedla wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w tym również w okresie rękojmi za wady.

#### § 15

1. Wszelkie przeróbki i wykonywanie dodatkowych elementów w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, gazowych i sanitarnych, względnie poważniejsze zmiany funkcjonalne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o., okapów kuchennych itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Dokonywanie zmian i napraw w instalacji centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu bez uzgodnienia z administracją osiedla – jest niedozwolone. Szczególnie nie wolno:
  - a) zmieniać nastawy w zaworach termostatycznych (lub wymieniać kryz dławiących) oraz dokładać żeberek do istniejących grzejników, wymieniać istniejących grzejników na inne (bez zgody Zarządu Spółdzielni),
  - b) dokręcać śrubunków i zaworów grzejnikowych, montować zaworów na powrotach przy grzejniku oraz odpowietrzników w nabach grzejnikowych,
  - c) zakręcać zaworów odpowietrzających,
  - d) naruszać (uszkadzać) liczników wody, c.o., podzielników kosztów c.o. Stwierdzone uszkodzenia będą powodować naliczanie opłat określonych w regulaminach: rozliczeń za zużyte ciepło i rozliczeń finansowych w Spółdzielni.
  - e/ spuszczać wody z instalacji c.o.
  - f / likwidować zaworów termostatycznych
3. Zabrania się naruszania elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów kominowych oraz samowolnej zmiany usytuowania wlotów przewodów spalinowych i wentylacyjnych.
4. W przypadku naruszenia ustaleń ust.1-3 oraz ustaleń § 11 ust. 2, członek Spółdzielni, właściciel niebędący członkiem lub najemca lokalu jest obowiązany przywrócić lokal i urządzenia do stanu poprzedniego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię na własny koszt.

#### § 16

1. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
  - 1) zapewnić pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
  - 2) zapewnić ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
  - 3) informować administrację osiedla o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,

1. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności.

#### § 17

1. Zabronione jest wymienianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy tych urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych jest możliwe za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

#### § 18

1. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dachy budynków bez zgody Administracji osiedla.
2. Zabrania się samowolnego zakładania anten radiowych, CB, telewizyjnych i satelitarnych na dachach i elewacjach budynków.
3. W przypadku niezastosowania się do przepisów § 18 ust. 2, Spółdzielnia po uprzednim wezwaniu do usunięcia anten, usunie je na koszt właścicieli.

#### § 19

1. Celem zapobieżenia nieuzasadnionemu zużyciu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w suszarniach i wózkarniach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych, ponieważ powoduje to awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

#### § 20

1. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia - użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni poinformować administrację lub sąsiadów o możliwości udostępnienia kluczy do mieszkania i innego zajmowanego pomieszczenia lub nawiązania kontaktu.
2. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania i innego zajmowanego pomieszczenia upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom przeprowadzającym przegląd techniczny.

#### § 21

1. Członek, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni lub najemca jest obowiązany na żądanie Spółdzielni bezzwłocznie udostępnić lokal lub inne zajmowane pomieszczenie i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych do utrzymania w należyтым stanie budynku i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji.



2. W przypadkach uzasadnionych potrzebą przeprowadzenia remontu wymagającego opróżnienia lokalu użytkownik tego lokalu obowiązany jest na wezwanie Spółdzielni zwolnić lokal i przenieść się na okres przeprowadzania robót do lokalu zamiennego wskazanego przez Spółdzielnię.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem, lub najemca lokalu, który uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i 2, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wyniknąć z opóźnienia lub niewykonywania przez Spółdzielnię koniecznych napraw lub remontu.
4. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, administracja ma prawo korzystać z pomocy Policji i Państwowej Straży Pożarnej przy wejściu do lokalu.

#### IV. ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIE I OBOWIĄZKI ZWALNIAJĄCEGO MIESZKANIE.

##### § 22

1. Przy zwalnianiu lokalu przez członka lub najemcę i przekazywaniu go do dyspozycji Spółdzielni sporządzany jest pisemny protokół, podpisywany przez członka lub najemcę i przedstawiciela administracji osiedla.
2. W protokole o którym mowa w ust. 1 określa się stan techniczny lokalu w dniu jego przekazania do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zasady ust. 1 i 2 obowiązują także w przypadku zdawania lokalu mieszkalnego przez inne osoby.

##### § 23

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z właścicielami lub osobami uprawnionymi zwalniającymi lokale – z tytułu udziału, wkładu i opłat czynszowych – według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.”

##### § 24

Członek, najemca albo inna osoba zwalniający lokal zobowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym w tzw. pełnej gotowości technicznej do ponownego zasiedlenia (malowanie, naprawy podłóg, cyklinowanie, regulacja okuć i stolarki, uzupełnienie szyb itp.) lub pokryć koszt tego odnowienia określony w wycenie przekazanego lokalu.
- 2) pokryć koszty usunięcia innych uszkodzeń w lokalu powstałych z winy jego użytkowników.

##### § 25

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub najemca albo inna osoba zwalniający lokal ma obowiązek przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie gotowości do ponownego zasiedlenia z chwilą wymeldowania się z lokalu a w przypadku zamiany mieszkania realizowanego przez Spółdzielnię w ciągu 30 dni licząc od daty ustanowienia prawa do nowego lokalu wszystkich osób i przedłożenia zaświadczenia o wymeldowaniu.

2. Do czasu przekazania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym czynsz za lokal ponosi użytkownik zwalniający lokal lub osoby reprezentujące jego prawa.

#### § 26

W przypadku dokonywania zamiany lokalu mieszkalnego, realizowanej za pośrednictwem Sp-ni, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu na czasowe użytkowanie tego lokalu mieszkalnego, który członek lub inna osoba pozostawia do dyspozycji Spółdzielni.

#### § 27

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione bezpośrednio przez członków w procesie inwestycyjnym z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkania mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania (nie ujęte w programie inwestycyjnym). Jako zakres dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się m.in.:
  - 1) położenie podłóg z deszczulek drewnianych, względnie parkietu mozaikowego,
  - 2) wykonanie mebli wbudowanych, względnie dostawianych (zabudowa zlewozmywaka, szafy, pawlacze, szafki podokienne itp.),
  - 3) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
  - 4) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych, pionów wodno-kanalizacyjnych, wanien itp.
  - 5) instalowanie wanien, umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
  - 6) wykonanie posadzki z terrakoty.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań winno być realizowane z zachowaniem przepisów prawa budowlanego.
3. Wartość nakładów poniesionych przez członka na dodatkowe wyposażenie mieszkania nie jest zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego (budowlanego) i nie jest ewidencjonowana księgowo.

### V. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ NA TERENIE OSIEDLI.

#### § 28

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują wynajęte przez Spółdzielnię odpowiednie firmy.

Do obowiązków w zakresie sprzątnięcia zasobów Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) sprzątnięcie chodników, terenu przylegającego do budynku, klatek schodowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy piwnicznych, wózkarni itp.,
- 2) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz w drzwiach wejściowych do budynku,

- 3) usuwanie z chodników i ciągów pieszo-jezdnych śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

## § 29

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków. Zabrania się pozostawiania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych szafek, obuwia, kwiatów oraz innych przedmiotów.
3. W przypadku niezastosowania się do przepisów § 29 ust. 2 Spółdzielnia po uprzednim wezwaniu do usunięcia pozostawionych przedmiotów, usunie je na koszt właściciela.
4. Nie należy wyrzucać przez okna, drzwi balkonowe i z balkonów jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
5. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat itp. mogących zapchać instalację kanalizacyjną.
6. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla z zachowaniem ich segregacji. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczoną powierzchnię.
7. Zabrania się wyrzucania twardych, ciężkich i dużych przedmiotów jak: stare meble, gruz, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składane obok pojemników lub w miejscach uzgodnionych z administracją osiedla.
8. Zabrania się wnoszenia i składowania przy altankach śmietnikowych zużytego sprzętu AGD i elektronicznego. Te zużyte urządzenia winny być przekazywane do miejsc wskazanych w odpowiednich przepisach prawnych.
9. Wózkownie powinny być wykorzystywane tylko do przechowywania wózków i rowerów.
10. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, w pomieszczeniach piwnicznych i w innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

## § 30

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
2. Roboty remontowe i budowlane w lokalach mogą być prowadzone tylko w godzinach 8:00 - 20:00.

## § 31

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów i stosować osłon oszpecających wygląd budynku.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, jak: rowery, motocykle, wózki, zabawki dziecięce, szafki itp.
5. Należy przestrzegać każdorazowego zamykania drzwi wejściowych na klatki schodowe szczególnie wyposażonych w samozamykacze (nie blokować) a także zamykania na klucz drzwi do piwnic i innych pomieszczeń ogólnego użytku.
6. W przypadku remontu lokalu, członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub najemca lokalu każdorazowo na własny koszt powinien zamówić kontener do składowania gruzu. Po zakończeniu remontu właściciel lokalu zobowiązany jest do usunięcia kontenera.

## § 32

1. Suszarnia powinna służyć wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
2. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione, z wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych.
3. Zabrania się montowania i używania suszaków przyokiennych i za balkonowych.

## VI. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

### § 33

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję, Pogotowie Energetyczne i Gazowe oraz Spółdzielnię
2. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych.
3. Zabrania się samowolnego montażu krat w korytarzach piwnicznych.
4. W piwnicach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, skuterów i materiałów łatwopalnych.
5. Używanie otwartego ognia na balkonach, klatkach schodowych, strychach, w piwnicach, wózkowniach, pomieszczeniach administracyjnych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.
6. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarciami.

## VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

### § 34

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju współmieszkańców i dbanie o wspólne mienie w budynku i na osiedlu.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i szkody przez nie wyrządzone takie jak brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice.
3. Za wszelkie szkody spowodowane dewastacją, zniszczeniami kradieżą zarówno w urządzeniach wspólnych budynku (na klatkach schodowych, w piwnicach, na elewacjach budynku na dachach itp.) a także na terenie osiedla (zieleni, urządzenia zabawowe, różnego rodzaju instalacje itp.) obciążani będą mieszkańcy dopuszczające się tych czynów a w przypadku osób niepełnoletnich ich rodzice.
4. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.
5. Zakaz spożywania alkoholu na klatkach schodowych, boiskach, placach zabaw znajdujących się na terenie Spółdzielni.

### § 35

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju, a posiadacze tych zwierząt są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Zabrania się pozostawiania zwierząt domowych bez opieki poza obrębem mieszkania.
3. Ze względu na bezpieczeństwo innych osób psy należy wyprowadzać poza obręb domu na smyczy i w kagańcu mając na uwadze także szkody dokonywane przez zwierzęta domowe w zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
5. Osoby posiadające zwierzęta domowe zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń przez nie spowodowanych na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku a także na terenach osiedlowych.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej .

7. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych i niebezpiecznych.
8. Na terenie domu i osiedla wprowadza się zakaz dokarmiania dzikich zwierząt i gołębi.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwe służby weterynaryjne Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację osiedla.

#### § 36

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administrację. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motocyklami, motorowerami itp.
3. Zakaz naprawy samochodów mogących zanieczyścić podłoże.

### VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 37

Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia administracji i wniesieniu opłat ustalonych przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z Regulaminem Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### § 38

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy firm sprzątających należy do kompetencji administracji. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy administracji osiedla należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

#### § 39

Administracja osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. termin usunięcia awarii, przeglądu budynku itp. poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku bez zgody administracji osiedla.

#### § 40

1. Przedstawicielom administracji Spółdzielni i samorządu mieszkańców przysługuje prawo bieżącego kontrolowania w terminach uzgodnionych z użytkownikami stanu technicznego lokali i innych zajmowanych pomieszczeń, jak również prawidłowości ich użytkowania.
2. W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu, jest zniszczony lub zanieczyszczony, administracja ma prawo zwrócić się do członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub najemcy lokalu z żądaniem niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.

#### § 41

W przypadku uzasadnionym wyższą koniecznością (np. pożar, zalanie wodą) Spółdzielnia ma prawo żądać bezzwłocznego udostępnienia lokalu i innych pomieszczeń, a w razie nieobecności użytkownika do komisyjnego otwarcia lokalu, w celu dokonania niezbędnych czynności zabezpieczających przed dalszym powstawaniem szkód lub ich powiększaniem. Przepis § 21 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

#### § 42

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego naruszania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni, a w stosunku do właścicieli lokali niebędących członkami może na drodze sądowej żądać sprzedaży takiego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

#### § 43

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 14 grudnia 2006r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Jednocześnie traci moc „Regulamin używania lokali i porządku domowego” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.05.2004 r z późniejszymi zmianami.

---

-  
Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą z dnia 14.12.2006 r.  
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej  
nr 6/2016 z dnia 15.01.2016 r. oraz uchwałą nr 5/2018 z dnia 15.02.2018 r.