

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLECKU**

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLECKU**

## **PODSTAWA PRAWNA**

1. Regulamin określa zasady porządku domowego, użytkowania nieruchomości, części wspólnych, lokali oraz postępowania w sprawach porządkowych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Olecku.
2. Podstawą prawną niniejszego regulaminu są:
  - ✓ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - ✓ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
  - ✓ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
  - ✓ Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
  - ✓ Prawo budowlane, Kodeks cywilny oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy.
3. Regulamin obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni, mieszkańców zasobów SM w Olecku, właścicieli lokali, najemców, dzierżawców oraz inne osoby korzystające z nieruchomości Spółdzielni.

## **I. PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienia bezpieczeństwa, higieny, estetyki, budynków i otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają podstawowe obowiązki członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali, posiadających zawarte umowy najmu z SM oraz innych osób korzystających z ich praw, tj. członków rodziny, domowników, gości itp.
3. Członek spółdzielni, właściciel lub najemca lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są dokonywać zgłoszeń zmiany liczby zamieszkałych osób na bieżąco.
4. Na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię funkcjonuje monitoring wizyjny, prowadzony na zasadach określonych w odrębnym Regulaminie monitoringu wizyjnego.

## **II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ.**

### **§ 2**

1. Członek spółdzielni, właściciel lub najemca lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać o należyłą konserwację urządzeń w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami prawa lokalowego, regulaminu określającego zakres obowiązków spółdzielni i jej członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, kodeksu cywilnego czy umową najmu, zawartą z SM a w szczególności:
  - a) użytkowania lokalu mieszkalnego, piwnicy lub garażu tylko zgodnie z jego przeznaczeniem, zabrania się przyłączania do instalacji elektrycznej piwnic wszelkich odbiorników energii elektrycznej np. zamrażalki, lodówki itp.
  - b) powiadomienia administracji o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach lub klatce schodowej; nie wolno naprawiać lub wymieniać we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych na klatce schodowej i w piwnicach.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, wodociągowych, c.o., gazowych względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonu) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Członek spółdzielni, właściciel lub najemca lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do udostępnienia lokalu, w określonych przez administrację terminach, w celu dokonania przez administrację kontroli stanu urządzeń i instalacji lub ogólnego stanu mieszkania oraz w związku z wykonywaniem czynności służbowych, które winny być wykonywane w obecności najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkałych, tj. np. montażu i odczytów urządzeń pomiarowych.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, piwnicy czy pomieszczeń wspólnego użytku powstałe z winy członka, najemcy lub domowników obciążają członka, właściciela lub najemcę. W razie niewykonania niezbędnych napraw przez lokatora, spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzenia tej naprawy na jego koszt.
5. Zaleca się członkom, właścicielom lub najemcom oraz osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego zabezpieczenie na okres zimy mieszkań i pomieszczeń piwnicznych przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi. Przestrzeganie zamykania drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w wiatrołapach.
6. Samowolne wchodzenie na dach budynku jest zabronione.



7. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji anten radiowych oraz telewizyjnych może być dokonywane wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni.

### **III. PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU I ESTETYKI NA OSIEDLACH I W BUDYNKACH MIESZKALNYCH.**

#### **§ 3**

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach na wózki i innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz w obrębie posesji.
2. Do instalacji kanalizacyjnej nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować jej zatkanie, np. śmieci, waty, kości, szmat, zapalek, pampersów, folii itp.
3. Śmieci i odpadki należy wrzucać do pojemników do tego celu przeznaczonych usytuowanych na osiedlu z zachowaniem zasad w tym zakresie ustalonych przez UM Olecko. Nie należy dopuścić do rozsypywania śmieci i odpadków lub rozlanie się płynów na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz chodnikach i przyległej do budynku posesji. Śmieci, odpadów i niedopałków papierosów nie należy wyrzucać przez okno i z balkonów.

#### **§ 4**

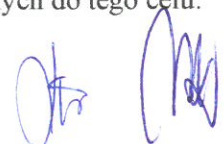
1. Mieszkańcy i inne osoby przebywające na terenie osiedla lub w budynku obowiązane są do zachowania ciszy nocnej w godz. 22:00 – 6:00 rano. Korzystanie z urządzeń i sprzętu emitującego dźwięk w pozostałym czasie nie powinno naruszać spokoju mieszkańców.
2. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów domowych może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8:00 – 20:00 z całkowitym zakazem obejmującym niedziele i święta. Wykonywanie powyższych czynności na balkonie i z okien jest zabronione.
3. Prace remontowe i inne powodujące hałas należy wykonywać wyłącznie w czasie określonym w ust. 2, a o planowanym remoncie należy powiadomić administrację spółdzielni oraz mieszkańców klatki schodowej.
4. Wszystkich mieszkańców i użytkowników obowiązuje zakaz palenia tytoniu oraz innych używek i materiałów w piwnicach, pomieszczeniach wspólnych i klatce schodowej. Bezwzględny zakaz grillowania na balkonach, ogródkach przybłokowych.

#### **§ 5**

1. Osoby określone w § 2 ust. 1, mogą korzystać z pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach jak np.: pralni, suszarni, wózkowni itp. z uwzględnieniem poniższych zasad:
  - a) pomieszczenia te powinny być stale zamknięte i po każdorazowym użytku doprowadzone do należytego stanu, a klucz od pomieszczenia zwrócony osobie opiekującej się tym pomieszczeniem;
  - b) suszenia bielizny należy dokonywać w pomieszczeniach specjalnie na ten cel przeznaczonych;
  - c) prawidłowego użytkowania urządzeń technicznych jeżeli się tam znajdują.
2. Mieszkańcy budynków, przy których założone są ogródki mają obowiązek właściwego ich zagospodarowania i stałej pielęgnacji. Na zakładanie nowych ogrodów kwiatowych i wykonywanie ogrodzeń oraz dokonywanie nasadzeń krzewów i drzew we własnym zakresie należy każdorazowo uzyskać zgodę administracji SM.
3. Mieszkańcy ustawiający skrzynki i donice na kwiaty na balkonie zobowiązani są zabezpieczyć je przed wypadnięciem oraz ściekaniem wody na elewację, okna i balkony położone niżej.

#### **§ 6**

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się utrzymywanie psów, kotów oraz innych drobnych zwierząt domowych, pod warunkiem że nie zagrażają one zdrowiu ani bezpieczeństwu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju i porządku domowego. Posiadacze zwierząt zobowiązani są w szczególności do:
  - a) sprawowania nad zwierzętami właściwej opieki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj.m.in. Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olecko;
  - b) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych oraz przepisów Ustawy o ochronie zwierząt;
  - c) utrzymywania liczby zwierząt w ilości niewskazującej na prowadzenie hodowli lub działalności o charakterze zarobkowym;
  - d) przestrzegania bezwzględnego zakazu załatwiania potrzeb fizjologicznych na balkonach, loggiach oraz w ogródkach przybłokowych przez posiadane zwierzęta.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza teren budynku oraz poza teren przyległy do nieruchomości, z uwzględnieniem bezpieczeństwa innych osób oraz zasad utrzymania czystości i porządku.
3. Opiekun lub właściciel zwierzęcia zobowiązany jest do niezwłocznego usuwania wszelkich zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę, w szczególności z klatek schodowych, piwnic, terenów wspólnych oraz z otoczenia budynku. Odchody zwierząt należy umieszczać w pojemnikach przeznaczonych do tego celu.



Utrzymywanie zwierząt nie może powodować uciążliwości dla innych mieszkańców, w szczególności w postaci zanieczyszczenia części wspólnych nieruchomości, nieprzyjemnych zapachów przenikających do części wspólnych budynku lub nadmiernego hałasu.

4. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku i oraz na terenie nieruchomości spółdzielni, odpowiada ich właściciel lub opiekun.

5. Zabrania się :

- a) wprowadzania zwierząt domowych do piaskownic,
- b) wprowadzania ich na place i miejsca zabaw dla dzieci,
- c) wprowadzania ich na miejsca sportu i rekreacji.

6. Karmienie ptaków jest dopuszczalne wyłącznie w karmnikach. Zabrania się wykładania lub rozsypywania karmy na balkonach, parapetach okiennych oraz w miejscach do tego nieprzeznaczonych.

#### § 7

1. Parkowanie pojazdów na terenie nieruchomości Spółdzielni dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię.

2. Parkowanie w jakimkolwiek innym miejscu, w szczególności na chodnikach, trawnikach, drogach pożarowych, dojazdach, wjazdach, przejazdach, ciągach komunikacyjnych, w pobliżu hydrantów oraz w sposób ograniczający widoczność lub przejazd, jest zabronione.

3. Bezwzględnie zabrania się parkowania pojazdów w sposób utrudniający lub uniemożliwiający:

- a) dojazd i dostęp do budynków dla służb ratunkowych, w szczególności Państwowej Straży Pożarnej, Policji, pogotowia ratunkowego i innych służb interwencyjnych,
- b) korzystanie z dróg pożarowych, dróg ewakuacyjnych oraz innych ciągów bezpieczeństwa,
- c) swobodne i bezpieczne poruszanie się pieszych, w tym osób z niepełnosprawnościami, dzieci oraz osób starszych.

4. Parkowanie pojazdów w sposób sprzeczny z niniejszym Regulaminem stanowi rażące naruszenie porządku domowego i może skutkować:

- a) niezwłocznym zgłoszeniem naruszenia właściwym służbom,
- b) zastosowanie środków porządkowych przewidzianych w Regulaminie,
- c) obciążeniem właściciela pojazdu kosztami działań podjętych przez Spółdzielnię lub służby ratunkowe,
- d) podjęciem działań zmierzających do usunięcia pojazdu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z usunięciem lub przemieszczeniem pojazdu zaparkowanego niezgodnie z Regulaminem, jeżeli działania te zostały podjęte w celu zapewnienia bezpieczeństwa lub dostępu dla służb ratunkowych.

#### IV. ZABEZPIECZENIE PRZECIWOŻAROWE

##### § 8

1. Mieszkańcy obowiązani są dostosować swoje postępowanie oraz korzystanie z urządzeń posiadanych w swoich lokalach do wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Dotyczy to w szczególności:

- a) utrzymania w należnym stanie instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej wewnątrz lokalu;
- b) nie należy przechowywać materiałów łatwopalnych w piwnicach i innych pomieszczeniach piwnicznych oraz motocykli, motorowerów, itp.;
- c) nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych, klatek schodowych meblami, wózkami, rowerami, zabawkami lub innymi sprzętami oraz nie należy gromadzić w piwnicach szmat, makulatury itp.;
- d) nie należy używać otwartego ognia w piwnicach, korytarzach i pomieszczeniach wspólnego użytku;
- e) zabrania się używania butli gazowych w lokalach wyposażonych w gaz sieciowy.

2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną lub w przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji elektrycznej względnie gazowej zawiadomić pogotowie energetyczne lub gazowe oraz administrację. Fałszywe informowanie podlega karze.

#### V. PRZEPISY KOŃCOWE

##### § 9

1. Zabrania się:

- a) przechowywania na balkonach przedmiotów naruszających estetykę budynku;
- b) prowadzenia hodowli zwierząt w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych oraz dokarmiania z balkonów, parapetów i w bezpośrednim sąsiedztwie klatek schodowych;
- c) zajmowania, bez zgody administracji do potrzeb własnych dodatkowych pomieszczeń piwnicznych lub pomieszczeń wspólnego użytku.



2. Szafki reklamowe, szyldy, itp. na murach domów i na terenie posesji mogą być zainstalowane po uprzednim uzyskaniu warunków i zgody Zarządu Spółdzielni.

3. W stosunku do osób nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego naruszania zasad porządku domowego określonych niniejszym regulaminem, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie na zasadach przewidzianych w kodeksie wykroczeń lub w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego wg zasad określonych Statutem Spółdzielni.

#### § 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy powszechne obowiązującego prawa oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.

2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 28.04.2026 r. i z tym dniem traci moc „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku Nr 18/2022 z dnia 27.10.2022 r.

Sekretarz RN SM Olecko

.....  
Wojciech Łapszys

Przewodnicząca RN SM Olecko

.....  
Mirosława Kozłowska