

Regulamin porządku domowego
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej Odra w Oławie

Regulamin niniejszy uchwała się w celu zapewnienia mieszkańcom należytych warunków zamieszkania i współżycia, jak również w celu zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym, jakim jest mieszkanie a także budynek, jego urządzenia i otoczenie.

Podstawa prawna: §52 ust. 1 pkt. 27 Statutu Spółdzielni i ustawa o własności lokali Art. 13 ust. 1 i Art. 16 ust 1

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Budynki powinny być przedmiotem troskliwej opieki wszystkich mieszkańców w ich własnym interesie.
Przejawem tej opieki jest między innymi:
 - a) informowanie Spółdzielni o wszelkich zagrożeniach i usterkach,
 - b) przeciwdziałanie aktom dewastacji budynków, urządzeń technicznych lub zieleni poprzez szybkie powiadamianie Policji, Straży Miejskiej i Spółdzielni,
 - c) przestrzeganie obowiązujących regulaminów, zarządzeń, przepisów i instrukcji, a w szczególności instrukcji ochrony przeciwpożarowej.
2. Lokale muszą być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga poinformowania Spółdzielni, która może określić dodatkowe warunki. Działalność gospodarcza w lokalu nie może naruszać praw innych mieszkańców i nie może kolidować z normalnym korzystaniem przez nich z zajmowanych lokali mieszkalnych. Dotyczy to w szczególności oddziaływania na inne lokale hałasem i zapachami.
4. Właściciele lokali zobowiązani są do uiszczenia opłat za lokale w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
5. Właściciele lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby zamieszkujące w tych lokalach.
6. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkujących w danym lokalu, jego właściciel ma obowiązek podać Spółdzielni dane o ilości osób zamieszkujących w terminie 10 dni od daty zmiany a na 5 dni po zakończeniu okresu, za który zmiana dotyczy.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal na żądanie Spółdzielni 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 straży pożarnej – także przy jej udziale.
8. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych spisywany jest protokół.
9. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie urządzeń i bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkań.
10. Wypadki losowe, do których doszło na terenach Spółdzielni należy zgłaszać niezwłocznie do biura Spółdzielni.

II. PRZEPISY DOTYCZĄCE RELACJI POMIĘDZY MIESZKAŃCAMI

1. Drzwi wejściowe do klatek schodowych, piwnic, suszarni, wózkowni i rowerowni powinny być stale zamykane. Spółdzielnia zobowiązana jest do odpłatnego zaopatrzenia mieszkańców w klucz przy wymianie wkładek.
2. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z dobrodziejstw ciszy. Każdego mieszkańca obowiązuje postępowanie zapewniające jej zachowanie.


1

3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 we wszystkich budynkach i na całym terenie zarządzanym przez Spółdzielnię. W godzinach tych należy zaprzestać wykonywania wszelkich czynności zakłócających tę ciszę.
4. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli nie jest to podyktowane koniecznością. Za zakłócanie ciszy (również w godzinach dziennych) uważane jest między innymi stawianie na balkonach i parapetach otwartych okien grającego sprzętu, głośne i długotrwałe rozmowy prowadzone na balkonach lub przy otwartych oknach, krzyki. Za zakłócanie ciszy uważane są również głośne spotkania w lokalach, powodowanie hałasu na klatkach schodowych.
5. Trzepanie dywanów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach 8.00 do 20.00. Trzepanie dywanów zabronione jest w niedziele i święta.
6. Zabrania się gry w piłkę na wewnętrznych podwórkach w obrębie osiedla. Zakaz ten nie dotyczy dzieci w wieku do lat 12-tu, o ile podczas tej gry nie jest niszczona zieleń lub elementy małej architektury, lub inne urządzenia znajdujące się na podwórku. Zabrania się uderzania piłką o elewację budynków, drzwi, bram, itp. Jednocześnie zabrania się skakania lub zjeżdżania na deskorolkach, hulajnogach i podobnych sprzętach w tunelach budynku i na schodach klatek.
7. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w budynku i na terenie będącym pod zarządem Spółdzielni.
8. Osoby sprawujące opiekę nad zwierzętami domowymi ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich zwierząt. Ponadto są zobowiązane do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zniszczeniami terenu i budynków.
9. Wyprowadzanie psów jest możliwe tylko na uwięzi, a w przypadku ras zdefiniowanych w przepisach jako agresywnych, dodatkowo w kagańcu.
10. Wyprowadzanie psów ras agresywnych przez osoby niepełnoletnie jest zabronione.
11. Nie wolno wyprowadzać zwierząt na plac zabaw.
12. Opiekun ma obowiązek natychmiast usuwać zanieczyszczenia pozostawione przez zwierzęta.
13. Opiekun ma obowiązek niedopuszczania do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta.
14. Za wszystkie szkody (w tym zanieczyszczanie terenu i budynków) spowodowane przez zwierzęta odpowiadają osoby sprawujące nad nim opiekę.
15. Zwierzęta domowe nie mogą być pozostawiane bez opieki.
16. Zabrania się używania wszelkich aparatów i urządzeń elektrycznych zakłócających odbiór programu radiowego lub telewizyjnego oraz głośników niskotonowych (subwooferów) o natężeniu dźwięku odczuwalnym poza własnym lokalem.
17. Zabrania się zanieczyszczania korytarzy lub klatek schodowych oraz innych pomieszczeń wspólnej użyteczności. W przypadku zanieczyszczenia dokonanego przez użytkownika lokalu, członka jego rodziny lub osoby u niego przebywającej, użytkownik zobowiązany jest doprowadzić miejsce zanieczyszczenia do porządku.
18. Zabrania się wyrzucania przez balkon lub okno jakichkolwiek przedmiotów, zwłaszcza śmieci, niedopałków papierosów a także pokarmów dla zwierząt.
19. Zabrania się karmienia gołębi oraz pozostawiania resztek żywności lub karm dla zwierząt na terenie Spółdzielni.
20. Każdy mieszkaniec zobowiązany jest segregować odpady komunalne i wrzucać je do odpowiednich pojemników. We własnym zakresie należy usuwać odpady gabarytowe, odpady tekstylne, elektrośmieci, części samochodowe itp. do punktów wyznaczonych przez Związek Międzygminny Śleza – Oława.
21. Zabrania się wrzucania do urządzeń kanalizacyjnych odpadów stałych, środków higienicznych itp. które mogą powodować zmniejszenie ich przepustowości, płynów chemicznych mogących spowodować zniszczenie przewodów kanalizacyjnych.
22. Palenie tytoniu jest dozwolone tylko w lokalach, tym samym zabrania się palenia tytoniu w obrębie części wspólnych nieruchomości, takich jak korytarze klatek schodowych, piwnice oraz pod oknami lokali mieszkalnych.



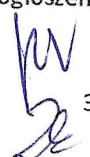
23. Niedozwolone jest urządzenie spotkań (w tym urządzenie zabaw przez dzieci) na korytarzach, klatkach schodowych, piwnicach.
24. Na korytarzu klatki schodowej balkonie lub loggii oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno trzepać wycieraczek, worków od odkurzaczy, itp.
25. Niedozwolone jest składowanie lub przetrzymywanie mebli lub innych przedmiotów na klatce schodowej oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku do tego nie przeznaczonych.
26. Wszelkie szkody spowodowane w majątku Spółdzielni będą zgłaszane na Policję i naprawiane na koszt osoby, która tę szkodę spowodowała.
27. Zakazuje się grillowania w budynkach na balkonach, loggiach i na terenie przyległym do budynków.
28. W okresie grzewczym zabrania się otwierania okien na klatkach schodowych bez wyraźnej potrzeby. Dopuszcza się jedynie krótkie kilkuminutowe wietrzenie tak aby nie wywoływać przeciągu ani nadmiernego wychłodzenia klatki schodowej co powoduje nadmierne generowanie kosztów ogrzewania.

III. PRZEPISY DOTYCZĄCE SUSZARNI, PIWNIC, KOMÓREK.

1. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia prania. Przechowywanie w niej jakichkolwiek przedmiotów jest zabronione.
2. Piwnice lokatorskie stanowią część wspólną nieruchomości, piwnice przypisane do lokali mieszkalnych winne być oznaczone. Lokatorzy korzystający z piwnic zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (napęcznionych butli gazowych, itp.), cuchnących, łatwopalnych, a także używanie otwartego ognia. Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadów gnilnych warzyw oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być żerem dla gryzoni i insektów.
3. Wszystkie komórki i pomieszczenia na wózki, rowery itp. powinny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
4. Zabrania się spożywania alkoholu w częściach wspólnych nieruchomości (tj. klatki schodowe, wózkownie, rowerownie, suszarnie i poddasza).
5. W wózkownio-rowerowniach nie mogą być przetrzymywane rowery i wózki pozyskane do celów zarobkowych.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU I ESTETYKI

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o estetyczny wygląd budynku, najbliższego otoczenia, a także całego osiedla.
2. Ze względów estetycznych zabrania się na balkonach i w loggiach przechowywania przedmiotów szpecących wygląd budynku.
3. Skrzynki na kwiaty oraz doniczki należy umieszczać wyłącznie po wewnętrznej stronie balustrady balkonu i parapetach okiennych. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem tak, aby nie niszczyć elewacji i zalewać balkonu, parapetu lub okien położonych niżej.
4. Zanieczyszczanie części wspólnych budynków, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami jest zabronione.
5. Zabrania się wyrzucania odpadów komunalnych pochodzących z gospodarstw domowych do koszy ulicznych.
6. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży w obrębie nieruchomości odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
7. Zabrania się umieszczania bez zgody Spółdzielni na terenie zarządzanym przez nią, na elewacji, balkonach wszelkich urządzeń (np. anten satelitarnych, klimatyzatorów, paneli słonecznych, itp.), szyldów, szafek wystawowych oraz reklam.
8. Niedozwolone jest umieszczanie na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię (w tym na budynkach) plakatów, ogłoszeń, rysunków, itp. o charakterze ideologicznym, politycznym lub religijnym.

 3

9. Prace związane z utrzymaniem na bieżąco ładu, czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynku oraz w otoczeniu wykonują zatrudnieni przez Spółdzielnię pracownicy lub firmy zewnętrzne.

Do tych obowiązków należą m.in.:

- a. sprzątanie i mycie klatek schodowych, korytarzy, kabin dźwigowych, suszarni oraz innych pomieszczeń użytku ogólnego,
 - b. sprzątanie korytarzy piwnicznych, wiat śmietnikowych oraz chodników i terenów przylegających do budynków (place zabaw, trawniki, itp.),
 - c. mycie kontenerów na odpady wraz z ich dezynfekcją oraz wiat śmietnikowych,
 - d. sprzątanie, opieka nad zielenią, drzewami i krzewami,
 - e. usuwanie z chodników śniegu i lodu,
 - f. czuwanie nad prawidłowym oświetleniem klatek schodowych, kabin dźwigowych, korytarzy piwnicznych, suszarni i na zewnątrz budynku,
 - g. wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń organów oraz umowy o pracę.
10. Gospodarkę zielenią prowadzi Spółdzielnia, w związku z tym wszelkie nasadzenia krzewów i drzew oraz wycinki mogą być dokonywane wyłącznie za wiedzą i zgodą Spółdzielni.
11. Utrzymanie czystości i porządku w garażu i jego obrębie należy do właścicieli garażu.
12. Dzieci do lat 12 mogą korzystać z urządzeń zabawowych pod opieką dorosłych.

V. PRACE REMONTOWE

1. O prowadzonym remoncie należy poinformować mieszkańców klatki schodowej poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń. Informacja musi zawierać czas trwania remontu. Dotyczy to również służb technicznych Spółdzielni.
2. Prace remontowe, które emitują hałas (np. elektronarzędzia, skuwanie okładzin ściennych i inne demontaże, wykuwanie otworów, bruzd itp.) można wykonywać w godzinach 8.00 do 18.00.
3. Ustawienie kontenera (wielkość, lokalizacja) na gruz trzeba uzgodnić z administracją danego osiedla. Po usunięciu kontenera należy miejsca jego ustawienia doprowadzić do porządku i zgłosić Spółdzielni.
4. Bez zezwolenia Spółdzielni nie można dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych lokali, np. burzenie, przestawienie lub przebijanie ścian, zabudowy balkonów, loggii, montowania krat na oknach i balkonach. Nie wolno również bez zgody Spółdzielni dokonywać przeróbek istniejących instalacji wewnętrznych.
5. Zabudowywanie szachtów może nastąpić tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i w taki sposób, aby była możliwość wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej.
6. Niedopuszczalne jest instalowanie wentylatorów, pochtaniaczy do wspólnych przewodów kominowych.
7. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dachy budynków oraz instalowania tam jakichkolwiek urządzeń.
8. Prace związane z koniecznością spuszczenia wody z instalacji CO można wykonywać tylko i wyłącznie w uzgodnieniu ze Spółdzielnią.
9. Użytkownik lokalu, który wykonuje remont lub któremu przywieziono materiały budowlane, meble itp. zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia klatki schodowej lub terenu we własnym zakresie.

VI. PRZEGLĄDY TECHNICZNE, BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE I DZIAŁANIA SANITARNE

4
22

1. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości jest zobowiązana do przeprowadzenia przeglądów budowlanych (technicznych) budynków.
2. Każdy właściciel lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu instalacji gazowej i elektrycznej oraz w celu sprawdzenia skuteczności wentylacji.
3. W każdym przypadku przeglądów okresowych, Spółdzielnia wyznaczy dwa terminy, w których będą przeprowadzone przeglądy, dogodne dla osób pracujących w systemie zmianowym ogłoszone zawiadomieniem pisemnym na tablicy ogłoszeń klatki schodowej.
4. W przypadku braku przeglądu instalacji elektrycznej, gazowej lub braku badania skuteczności działania wentylacji w lokalu, z uwagi na powstanie zagrożenia wybuchu, pożaru Spółdzielnia powiadomi właściciela i właściwy organ nadzoru budowlanego.
5. W budynkach i na ich terenie obowiązuje zakaz używania i przechowywania butli gazowych przez mieszkańców.
6. W budynku zabrania się ustawiania jakichkolwiek przedmiotów na korytarzach i klatkach schodowych.
7. Zabrania się zastawiania dróg dojazdowych dla samochodów specjalnych (straż pożarna, ratownictwo medyczne, inne) oraz dróg pożarowych.
8. Każdy mieszkaniec w wieku powyżej 16 lat ma obowiązek zapoznania się z instrukcją ochrony przeciwpożarowej.
9. Każdy mieszkaniec powinien się podporządkowywać zarządzeniom Spółdzielni przeprowadzającej akcje sanitarno-porządkowe, takie jak dezynfekcja, deratyzacja, oczyszczanie strychów, piwnic, itp.

VII. RUCH DROGOWY

1. Na terenie Spółdzielni obowiązują zasady ruchu określone w Ustawie Prawo o ruchu drogowym ze szczególnym uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefach zamieszkania.
2. Pojazdy mechaniczne o dopuszczalnej masie całkowitej nieprzekraczającej 2,5 t można parkować tylko w miejscach wyznaczonych. Miejsca te są oznakowane stosownymi znakami drogowymi i są ogólnodostępne. Parkowanie poza tymi znakami jest zabronione.
3. Zabrania się pozostawiania na parkingach pojazdów wycofanych z ruchu, ich wraków i wszelkich przyczep.
4. Zabrania się parkowania na przejściach dla pieszych, terenach zielonych, placach zabaw i boiskach sportowych.
5. Zabrania się zastawiania pojazdami wejść do klatek schodowych, przejść między budynkami, dojazdów do osłon śmietnikowych oraz miejsc postojowych dla rowerów.
6. Zabrania się pozostawiania samochodów z niesprawną instalacją alarmową.
7. Parkowanie lub inne blokowanie przejazdów dla pojazdów straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i innych służb ratunkowych jest bezwzględnie zabronione. Osoby, które nie będą stosować się do tego zakazu, muszą liczyć się ze złożeniem wniosku przez Spółdzielnię do stosownego organu o ukaranie.
8. Postój z włączonym silnikiem jest zabroniony.
9. Na drogi i place oznaczone zakazem wjazdu można wjechać tylko za zgodą Spółdzielni.
10. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych w miejscach do tego niewyznaczonych szczególnie tam, gdzie może to powodować niszczenie zieleni.
11. Parkingi przeznaczone są dla mieszkańców Spółdzielni oraz dla osób ich odwiedzających w danym czasie.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Skargi i wnioski dotyczące pracowników i członków Spółdzielni rozpatruje Zarząd. Skargi na Zarząd rozpatruje Rada Nadzorcza w trybie określonym w statucie. Skargi sąsiedzkie i współżycia mieszkańców rozpatrują: Rada Osiedla, Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Uwagi i skargi w sprawach związanych z nieprzestrzeganiem regulaminów należy zgłaszać do Spółdzielni.
3. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu, osoby winne podlegają sankcjom wynikającym ze Statutu Spółdzielni, jak również z innych przepisów prawa.
4. Regulamin znajduje się w biurze Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedli oraz na stronie internetowej www.smodra.pl.
5. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA” w Oławie Uchwałą nr 5/2025 z dnia 25 września 2025 r. i od tej daty obowiązuje mieszkańców, jak i osoby korzystające z lokali i terenów Spółdzielni.
6. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Uchwała nr 7/2008 z dnia 28 października 2008 r wraz z Regulaminem porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA” w Oławie.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Halina Machula

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Lokatorsko-Własnościowej „ODRA”
w OŁAWIE

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Aleksander Zborowski

Uchwała Nr 5/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA”

z dnia 25 września 2025

w sprawie zmiany regulaminu porządku domowego

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA”
na podstawie §52 ust. 1 pkt. 27 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§1

Rada Nadzorcza zatwierdza tekst jednolity regulaminu porządku domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej ODRA w Oławie.

§2

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Uchwała nr 7/2008 z dnia
28 października 2008 r. wraz z Regulaminem porządku domowego Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA” w Oławie.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Halina Machuła

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Aleksander Zborowski

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Lokatorsko-Własnościowej „ODRA”
w OŁAWIE