

Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w Łodzi

I. Podstawa prawna i zasady ogólne:

§1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 Prawo spółdzielcze.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Żubardź.

§2

1. Regulamin określa obowiązki związane z utrzymaniem porządku i czystości w zasobach mieszkaniowych i mieniu Spółdzielni oraz zasady zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
2. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczych praw do lokalu lub prawa własności jak i pozostali mieszkańcy, najemcy, podnajemcy, członkowie gospodarstw domowych, a także inne osoby korzystające z lokali lub w nich przebywające są zobowiązani do zapoznania się z treścią niniejszego Regulaminu i przestrzegania jego zapisów.
3. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę i bezpieczeństwo mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, utrzymanie i stałe podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

II. Podstawowe obowiązki Spółdzielni:

§3

Spółdzielnia jest zobowiązana w szczególności do:

1. Utrzymania należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia poprzez m.in. przeprowadzanie okresowych przeglądów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2. Zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych;
3. Utrzymywania w należyłym stanie technicznym dojść do budynków (schodów, chodników itp.);
4. Zapewnienia oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenu przy budynkach;

5. Umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów do odpowiednich pojemników oraz informowanie o miejscu i czasie składowania i wywozu odpadów wielkogabarytowych;
6. Umieszczenia na klatce schodowej tablicy informacyjnej z adresami lub telefonami służb miejskich, telefonu kontaktowego w razie awarii, telefonu do pogotowia technicznego;
7. Oznakowania budynków znajdujących się na terenie osiedla poprzez umieszczenie na obiektach tabliczek informacyjnych określających nazwę ulicy i liczbę porządkową, przy której się mieszczą;
8. Dokonywania w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń ogólnego użytku, np. pralni, suszarni, korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń technicznych;
9. Sprzątania chodników, terenów przyległych do budynków, wnętrza wind oraz pomieszczeń ogólnego użytku jak klatka schodowa, korytarze piwniczne, suszarnie itp., a także mycia okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków;
10. Usuwania z chodników przy budynkach śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi poprzez stosowanie odpowiednich środków.

III. Podstawowe obowiązki użytkowników lokali:

§4

Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:

1. Dbanie o mienie wspólne Spółdzielni, utrzymywanie czystości i porządku na klatkach schodowych, piwnicach, windach, trawnikach, chodnikach, balkonach i loggiach, oraz użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem komórek w piwnicach i innych pomieszczeń;
2. Dbanie o prawidłowy stan techniczny użytkowanego lokalu, w tym m.in. o urządzenia sanitarno-techniczne w lokalu, ściany, podłogi, okna, drzwi wejściowe do lokalu od strony korytarza oraz utrzymywanie lokalu w należyтым stanie czystości i higieny;
3. Niezwłoczne zgłaszanie do Spółdzielni zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz kogo będzie obciążał koszt naprawy;
4. W przypadku pożaru oraz nagłych awarii zagrażających bezpieczeństwu niezwłoczne zawiadamianie odpowiednich służb;
5. Udostępnianie lokalu, komórki lub wynajmowanego pomieszczenia w przypadku wystąpienia awarii, lub gdy jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji bądź remontu przez Spółdzielnię, a także wymaganych obowiązującymi przepisami prawa przeglądów;
6. Segregowanie odpadów komunalnych w przeznaczonych do tego odpowiednich pojemnikach;
7. Uprzątniecie zanieczyszczonego obszaru podczas wyrzucania śmieci lub wykonywania prac remontowych. W celu odbioru gruzu i odpadów poremontowych należy we własnym zakresie zamówić specjalistyczny kontener lub bigbag;
8. Zabezpieczenie windy przed uszkodzeniem oraz zanieczyszczeniem podczas transportu mebli, odpadów i materiałów budowlanych używanych w trakcie remontu.
9. Uprowadzanie sąsiadów o planowanym terminie robót remontowych przed ich rozpoczęciem.

10. Wywożenie we własnym zakresie zużytego sprzętu agd, rtv, baterii, świetlówek, termometrów, przeterminowanych leków, opon itp.
11. Zgłaszania przypadków występowania insektów i gryzoni oraz dokonywanie we własnym zakresie i na własny koszt dezynsekcji lokalu.
12. Zgłaszanie zmian stanu prawnego lokalu oraz zmian danych osobowych osób uprawnionych do korzystania z lokalu.

Niedopuszczalne jest:

1. Wyrzucanie z balkonów, loggii, lub przez okna jedzenia, śmieci, odpadów, niedopałków, butelek itp.;
2. Przechowywanie odpadów na korytarzach, klatkach schodowych, piwnicach oraz balkonach;
3. Wyrzucanie do pojemników na śmieci ziemi, gruzu, urządzeń domowych, odpadów z ogródków działkowych oraz innych odpadów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia, a także środowiska naturalnego;
4. Przechowywanie w lokalach mieszkalnych, na balkonach, loggiach, w piwnicach, pomieszczeniach użytkowych i składowych oraz w częściach wspólnych budynku materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, a także gnijących i wydzielających przykry zapach;
5. Wyrzucanie do muszli klozetowych przedmiotów mogących spowodować zapychanie rur kanalizacyjnych;
6. Urządzanie na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, a także innych pomieszkaniach wspólnych spotkań towarzyskich;
7. Spożywanie alkoholu oraz środków odurzających oraz palenie papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych, w komórkach, w windach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania;
8. Używanie grilla na balkonach i loggiach oraz terenach zielonych bezpośrednio przyległych do budynków mieszkalnych;
9. Używanie otwartego ognia w piwnicach, na korytarzach schodowych itp.;
10. Wychodzenie na dach oraz wyrzucanie na niego jakichkolwiek przedmiotów.;
11. Zakładanie anten telewizyjnych bez uzyskania zgody i określenia lokalizacji przez Spółdzielnię;
12. Ustawianie na klatkach schodowych, w korytarzach, w korytarzach piwnicznych szaf, szafek, stolików, rowerów, wózków dziecięcych i inwalidzkich oraz innych przedmiotów, które mogłyby zakłócić korzystanie z dróg ewakuacyjnych. W przypadku pozostawienia w/w przedmiotów, Spółdzielnia po uprzednim wywieszeniu powiadomienia na klatce schodowej informującego o nakazie ich usunięcia w wyznaczonym terminie, ma prawo usunąć rzeczy bez prawa do regresu;
13. Umieszczanie skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggii oraz na zewnętrznych parapetach okiennych, a także wieszanie doniczek wewnątrz klatek schodowych;
14. Zalewanie elewacji budynku, balkonów, okien podczas podlewania kwiatów;
15. Wykorzystywanie pomieszczeń gospodarczych, suszarni, pralni i innych do celów produkcyjnych, sportowo-rekreacyjnych, hałaśliwego majsterkowania bez uzyskania zgody Spółdzielni na podstawie opinii mieszkańców danej nieruchomości;
16. Użytkowanie w komórkach piwnic prywatnych pralek, lodówek, zamrażarek itp.;

17. Wykorzystywanie pomieszczeń wspólnych (pralni, suszarni, dodatkowej komórki w piwnicy lub innego pomieszczenia) dla potrzeb użytkowników jednego lokalu mieszkalnego. W tym celu wymagana jest zgoda Spółdzielni, po uzyskaniu opinii większości zamieszkałych w budynku osób posiadających tytuły prawne do lokali;
18. Prowadzenie działalności gospodarczej lub innej pracy zarobkowej w lokalu mieszkalnym bądź innym pomieszczeniu bez zgody Spółdzielni.
19. Wykonywanie prac na instalacjach gazowych, np. wymiany kuchenki gazowej przez osoby nie posiadające specjalnych uprawnień.
20. Dokonywania wszelkich przeróbek w lokalach (w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, w tym grzejników, kryz dławiących, kanalizacji wodnej, ścianek działowych, przebudowy balkonów i loggii, instalowania dodatkowych kranów i baterii lub grzejników centralnego ogrzewania, instalowania anten satelitarnych, krat zewnętrznych, klimatyzatorów bez pisemnej zgody Spółdzielni.
21. Malowanie zewnętrznych i wewnętrznych ścian balkonów i loggii, zewnętrznej strony stolarki okiennej, balustrad na kolory niezgodnione ze Spółdzielnią.
22. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb lokalu mieszkalnego (np. na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
23. Dokonywanie wszelkich zmian w konstrukcji budynku oraz w lokalu mieszkalnym (usuwanie ścian działowych, wymiana drzwi wejściowych o gabarytach odbiegających od przyjętych w budynku itp.) bez zgody Spółdzielni.
24. Umieszczanie ogłoszeń, informacji oraz reklam na ścianach i drzwiach do budynków i rysunków na elewacjach budynków.
25. Sprzątanie i mycie samochodów pod budynkiem nieruchomości.
26. Korzystanie z wody i prądu przeznaczonego na cele wspólne nieruchomości dla własnego użytku.

IV. Ochrona lokali oraz budynków przed niepotrzebnymi stratami finansowymi

§5

1. Przed wyjazdem na dłuższy czas należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu, a mieszkanie w miarę możliwości pozostawić pod opieką wybranej osoby i w administracji Spółdzielni pozostawić informacje umożliwiające kontakt z tą osobą (adres, telefon, mail).
2. W celu zmniejszenia obciążeń finansowych mieszkańców, nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach itp., a także w ciągu dnia na klatkach schodowych, jeśli nie jest ono wyłączane automatycznie.
3. Wietrzenie lokalu w okresie zimowym powinno się wykonywać przy zakręconych grzejnikach.
4. Zabrania się w okresie zimowym pozostawiania otwartych okien na klatkach schodowych i w piwnicach w celu zminimalizowania utraty ciepła w budynku.

5. Mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej, pomieszczeń zsypowych oraz okna na klatkach schodowych, w wypadku zauważenia ich otwarcia.
6. Nie należy zakręcać zaworów centralnego ogrzewania przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej instalacji centralnego ogrzewania.
7. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczać je przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi.
8. W okresie zimowym użytkownicy mieszkań powinni oczyszczać ze śniegu i lodu płyty balkonów.

V. Podstawowe normy współżycia społecznego

§6

1. W godzinach od 22 do 6 w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
2. Dosadzanie drzew i krzewów, zakładanie ogródków oraz ich ogrodzenie na terenie nieruchomości przez mieszkańców wymaga uzgodnienia z Administracją Spółdzielni.
3. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych, a także śpiewanie nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
4. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich lokali mieszkalnych, jeżeli nie jest to związane z przeprowadzanym remontem.
5. Prace remontowe wywołujące hałas winny odbywać się w godzinach 8-20 wyłącznie w dni powszednie. Nie ma to zastosowania do sytuacji awaryjnych.
6. W niedzielę i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
7. Korzystanie ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego jak bieżni, hantli, skakanek itp. nie może zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom.
8. W czasie korzystania z wszelkich urządzeń powodujących hałas lub uciążliwe drgania (np. maszyny do szycia, pralki, wirówki) winno odbywać się z poszanowaniem spokoju innych użytkowników lokali w budynku.
9. Trzepanie dywanów, chodników, worków do odkurzaczy itp. z okien, balkonów, loggii, na klatkach schodowych jest niedopuszczalne. Trzepanie dywanów itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, w dni powszednie.
10. Rodzice bądź inni opiekunowie są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie dzieci. Ponoszą wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez dzieci.
11. Dzieci w miarę możliwości powinny bawić się na terenach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać, by dzieci nie bawiły się obok śmietników, w klatkach schodowych, na korytarzach piwnic.
12. Należy zamykać drzwi wejściowe na klatki schodowe zabezpieczone domofonami oraz nie wpuszczać nieznanych osób w celu zachowania warunków bezpieczeństwa mieszkańców.

VI. Zasady dotyczące mieszkańców posiadających zwierzęta

§7

1. Osoby posiadające psa zobowiązane są wyprowadzać go na smyczy. Spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone.
2. Zabronione jest wpuszczanie zwierząt domowych do piaskownic, na place zabaw dla dzieci.
3. Osoby posiadające zwierzęta domowe powinni usuwać wszelkie zanieczyszczenia pozostawione w budynku, na chodnikach, terenach zielonych, w windach, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.
4. Zabrania się czesania zwierząt na klatkach schodowych i innych częściach wspólnych budynku.
5. Zabronione jest posiadanie zwierząt zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców.
6. Zwierzęta domowe winny być poddawane obowiązkowym szczepieniom, szczególnie przeciwko wściekliźnie.
7. Niedozwolone jest hodowanie, przechowywanie oraz dokarmianie zwierząt i ptactwa w piwnicach, na balkonach, loggiach i parapetach okiennych oraz na terenie zasobów Spółdzielni.
8. Każdy przypadek choroby zakaźnej lub jej podejrzenie winno być zgłaszane do właściwej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej oraz do Spółdzielni.

VII. Zasady dotyczące pojazdów mechanicznych

§8

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest jedynie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię oraz zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
2. Użytkownikom pojazdów mechanicznych zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wejść do pomieszczeń zsykowych, pergoli, wjazdów i wyjazdów z garaży.
3. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami i olejami silników i dróg dojazdowych, naprawianie pojazdów oraz ich mycie na terenie Spółdzielni.
4. Zabrania się postoju pojazdów z włączonym silnikiem, używania sygnałów dźwiękowych, jak również uruchamiania silników spalinowych w pomieszczeniach piwnicznych i zsykowych.
5. Zakazuje się parkowania pojazdów spalinowych w taki sposób, by tył pojazdu przy budynku był skierowany w stronę okien.

VIII. Postanowienia końcowe

§9

1. Przypadki naruszenia niniejszego Regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać do Spółdzielni.
2. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu Spółdzielni przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych strat. Organy Spółdzielni uprawnione są do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją lub ukaranie do właściwych służb.

3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię, do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

§10

1. Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w Łodzi został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” Uchwałą nr 35/R/2025 w dniu 12.08.2025 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „Żubardź” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” Uchwałą nr 47/R/1998 z dnia 19.10.1998 r.

RADA NADZORCZA

SM „ŻUBARDŹ”

Sekretarz
Rady Nadzorczej
AN
Aneta Górnowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Co to
Dariusz Gajda

Zatwierdzono uchwałą
Rady Nadzorczej

Nr 35/R/2025 z dn. 12.08.2025

RADCA PRAWNY
Maciej Czerw

