

Załącznik Nr 1/2025  
do Uchwały Nr 7/25 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jubilatka”  
w Makowie Mazowieckim z dnia 3 marca 2025 roku

**REGULAMIN**  
**Porządku Domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Lokatorsko-Własnościowej „Jubilatka**  
**w Makowie Mazowieckim**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są własnością wspólną wszystkich członków Spółdzielni i stanowią majątek Spółdzielni.
2. Członkowie oraz osoby ich reprezentujące winni szanować majątek Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie, a w razie zniszczenia lub uszkodzenia wyrównać szkodę.

**§ 2.**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz określenie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w budynkach wielorodzinnych.
2. Lokator (członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca, osoba nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu) jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za siebie oraz za wszystkie osoby prawnie jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, osób zaproszonych, itp.)

**Obowiązki Spółdzielni – Administratora zasobów**

**§ 3.**

1. Spółdzielnia w ramach opłat wnoszonych przez lokatorów zobowiązane jest do:

- a) zapewnienia właściwej obsługi administracyjnej, poprzez bieżące kontrolowanie oraz prowadzenie odpowiedniej dokumentacji eksploatacyjnej zasobów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- b) egzekwowanie od własnych i obcych wykonawców prawidłowego wykonania robót oraz usunięcia ewentualnych usterek,
- c) utrzymania w należyтым stanie techniczno-sanitarnym terenów i budynków (za wyjątkiem mieszkań) oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku, takich jak korytarze, klatki schodowe korytarze piwniczne, suszarnie wózkownie, piaskownice, place zabaw, parkingi, tereny zielone, itp.
- d) dokonywanie remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w zakresie określonym w regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali,
- e) wyposażenia nieruchomości w pojemniki do gromadzenia śmieci oraz urządzenia do trzepania dywanów,
- f) wykonywania obowiązków wynikających z odrębnych przepisów sanitarnych lub nakazu państwowych organów sanitarnych,
- g) zapewnienia odpowiedniego oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń służących do wspólnego użytku,
- h) dostarczania i wywieszania na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych następujących informacji:
  - telefonów alarmowych
  - innych bieżących informacji i komunikatów
- i) zapewnienie prawidłowego utrzymania zasobów Spółdzielni podczas zimy oraz do innych zobowiązań określonych w innych regulaminach lub w statucie.

#### § 4.

1. Spółdzielnia w interesie wszystkich lokatorów ma obowiązek do wyciągnięcia konsekwencji w stosunku do użytkowników mieszkań i innych lokali w przypadku nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.
2. Konsekwencje, o których mowa w § 4 ust.1 stosowane są w zależności od stopnia szkodliwości lub uciążliwości czynszu lub zachowania i mogą polegać na stosowaniu upomnień i wezwań do przestrzegania niniejszego Regulaminu oraz na:

- a) kierowaniu spraw na Policję,
- b) wypowiedzeniu umowy najmu lokalu,
- c) kierowaniu wniosków do Rady Nadzorczej o wykreślenie/wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni,
- d) kierowaniu spraw na drogę sądową o orzeczenie eksmisji z zajmowanego lokalu,
- e) obciążeniu lokatorów za wywóz nieczystości i odpadów (np. budowlanych), których składowanie na terenie Spółdzielni jest zabronione.

### **Obowiązki członków i mieszkańców Spółdzielni**

#### **§ 5.**

1. Lokal mieszkalny może być używany tylko na cele mieszkaniowe, z uwzględnieniem ust. 2.
2. Działalność gospodarcza w lokalu mieszkalnym, względnie w innym pomieszczeniu budynku może być prowadzona jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Warunkiem udzielenia zgody, o której mowa w ust. 2 jest zobowiązanie się lokatora do prowadzenia działalności w sposób:
  - a) zapewniający spokój mieszkańcom budynku,
  - b) nie stwarzający uciążliwości dla innych użytkowników budynku,
  - c) nie powodujący zanieczyszczeń pomieszczeń wspólnego użytku,
  - d) nie zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców.
3. zaprzestania tej działalności na wezwanie Spółdzielni, w przypadku stwierdzenia nie przestrzegania niniejszego Regulaminu.

#### **§ 6.**

1. Lokatorzy zobowiązani są dbać o należyłą konsekwencję zajmowanego lokalu i innych przydzielonych im pomieszczeń oraz dokonywać napraw wewnątrz lokalu w zakresie ustalonym w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali.
2. Członek Spółdzielni lub najemca lokalu są zobowiązani dbać o należyty stan sanitarno-higieniczny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać w nich niezbędnych zabiegów sanitarno-higienicznych.

3. W razie nie dokonania przez Użytkownika czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia zaniedbań ma prawo przeprowadzić te naprawy, a kosztami obciążyć lokatora.
4. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane lokale przed utratą ciepła poprzez odpowiednie uszczelnienie okien i drzwi.
5. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji e zajmowanych lokalach należy niezwłocznie powiadomić Wydział ds. Techniczno – Eksploatacyjnych Spółdzielni.
6. Koszty dezynsekcji mieszkania ponoszą użytkownicy mieszkań, a koszty dezynsekcji pomieszczeń wspólnych Spółdzielni.

#### **§ 7.**

1. Wszelkie przeróbki, zmiany konstrukcyjne, przeróbki i zmiany wszelkich instalacji oraz montaż dodatkowego lub zamiennego wyposażenia w zajmowanych lokalach lub w podzielonych pomieszczeniach mogą być dokonywane jedynie na pisemną zgodę i spełnieniem warunków Spółdzielni.
2. Zabrania się wyrzucania do muszli klozetowej śmieci i innych przedmiotów mogących spowodować niedrożności kanalizacji.
3. Ustawienie i demontaż ławek w pobliżu bloków możliwy jest jedynie na pisemne żądanie większości zainteresowanych osób (bloku lub klatki schodowej).

#### **§ 8.**

1. Lokatorzy oraz osoby prawnie ich reprezentujące (członkowie rodziny, domownicy, podnajemcy, itp.) są obowiązani poza zajmowanymi lokalami dbać o należyty stan sanitarno-higieniczny oraz techniczno-eksploatacyjny zasobów Spółdzielni, a w szczególności należy:
  - a) utrzymywać czystość na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku, w korytarzach piwnicznych oraz na terenie wokół budynku,
  - b) nieczystości stałe wynosić do miejsca na ten cel przeznaczonego,
  - c) trzepać dywany, chodniki itp. w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 7.00 do 20.00 z wyjątkiem niedzieli i świąt,
  - d) umiejętnie podlewać kwiaty na balkonach i parapetach tak, aby woda nie zalewała balkonów i okien poniżej oraz nie niszczyła elewacji budynku lub innego mienia Spółdzielni bądź jej mieszkańców,

- e) umiejętnie wieszać odwirowane lub wykręcone pranie na balkonach, tak aby woda nie zalewała balkonów i okien poniżej oraz nie niszczyła elewacji budynku lub innego mienia Spółdzielni bądź jej mieszkańców,
- f) przestrzegać ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00,
- g) nie gromadzić swoich przedmiotów w pomieszczeniach ogólnodostępnych, na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i innych przejściach,
- h) informować Spółdzielnię o wszystkich stwierdzonych uszkodzeniach, awariach oraz złym stanie sanitarno - higienicznym zasobów Spółdzielni,
- i) natychmiast po przywiezieniu rzeczy (np. meble, materiały budowlane) zabrać je z terenu Spółdzielni i teren ten oczyścić, jeżeli został zanieczyszczony,
- j) użytkować ogólnodostępne urządzenia techniczne i wyposażenie terenu zgodnie z ich przeznaczeniem i przy zachowaniu odpowiednich wymogów bezpieczeństwa.

## **§ 9.**

1. Niedozwolone jest działanie lub zaniechanie powodujące powstanie zniszczenia substancji budynków i zasobów mieszkaniowych oraz powodujące uciążliwości w zamieszkiwaniu innym mieszkańcom, a w szczególności niedozwolone jest:
  - a) manipulowanie i naprawy w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego oraz instalacjach elektrycznych, instalacjach centralnego ogrzewania i innych znajdujących się poza obrębem zajmowanego lokalu,
  - b) składowanie jakichkolwiek przedmiotów w pomieszczeniach wspólnego użytku i pomieszczeniach komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe) oraz altanach śmietnikowych,
  - c) dewastowanie elementów budynku i jego wyposażenia oraz placów zabaw czy obiektów sportowych,
  - d) dokonywanie wszelkich przeróbek w zajmowanych lokalach bez uzyskania uprzedniej zgody i spełnienie wydanych warunków Spółdzielni,
  - e) utrzymywanie w zajmowanych lokalach zwierząt hodowlanych i drobiu,
  - f) niszczenie drzew, krzewów i zieleńców zarówno przez ludzi jak i przez zwierzęta,
  - g) instalowanie dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach bez uzyskania uprzedniej zgody i spełnieniu wydanych warunków Spółdzielni,

- h) palenie tytoniu i używanie otwartego ognia w pomieszczeniach ogólnodostępnych, klatkach schodowych, piwnicach oraz wyrzucania niedopałków przez okno,
- i) spożywanie alkoholu w pomieszczeniach ogólnodostępnych, klatkach schodowych, piwnicach oraz wyrzucanie butelek przed budynkiem,
- j) pod rygorem odpowiedzialności karnej i cywilnej przetrzymywanie we wszystkich pomieszczeniach budynku (bez względu na ich rodzaj i przeznaczenie) materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, itp.,
- k) trzepanie dywanów, chodników i odzieży na balkonach, klatkach schodowych i w oknach,
- l) używanie urządzeń technicznych, radiowo-telewizyjnych i innych wywołujących hałas w czasie ciszy nocnej, określonej § 8 ust. 1 pkt. f) niniejszego regulaminu, w sposób zakłócający spokój sąsiadom,
- m) instalowanie zewnętrznych anten radiowych, telewizyjnych i innych bez pisemnej zgody Spółdzielni,
- n) zakładanie reklam i naklejanie wszelkiego rodzaju ogłoszeń w zasobach Spółdzielni bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni,
- o) dokonywanie napraw samochodów i dokonywanie prób silników,
- p) wyrzucanie odpadków, śmieci, niedopałków i innych rzeczy przez okna i balkony,
- q) wywieszanie za okna lub balkony ciekącego prania,
- r) wyrzucanie odpadków i śmieci oraz innych rzeczy poza przeznaczone do tego celu pojemniki,
- s) zatykanie instalacji kanalizacyjnych poprzez wrzucanie do nich rzeczy powodujących zatkanie.

#### **Zasady użytkowania pomieszczeń wspólnego użytku**

##### **§ 10.**

1. Pomieszczeniami wspólnego użytku są piwnice, suszarnie, korytarze, balkoniki na klatkach schodowych, itp.,
2. Z pomieszczeń wspólnego użytku mają prawo korzystać lokatorzy na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. **We wszystkich pomieszczeniach służących do wspólnego użytku, a w szczególności na klatkach schodowych, zamykanych częściach klatek schodowych przeznaczonych dla więcej niż jednego lokalu, korytarzach piwnicznych zabrania się ustawiania**

(pozostawiania)jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli i innych przedmiotów użytku i wyposażenia domowego.

4. Zabronione jest blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia, blokowanie drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenia drzwi lub samozamykaczy.
5. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie drzwi i okna (wietrzenie może odbywać się tylko przez okna i to wówczas, gdy jest to konieczne).
6. Montaż domofonów w mieszkaniach odbywa się na wniosek większości użytkowników lokali danej klatki schodowej i na ich koszt. Jeśli zgodę na montaż domofonów wyrazi 70% mieszkańców danej klatki pozostali użytkownicy lokali mają obowiązek uczestniczyć w kosztach montażu tych domofonów.
7. Drzwi wejściowe do piwnic powinny być zamykane na klucz. Na żądanie użytkowników lokali Spółdzielnia dokonuje wymiany zamka w drzwiach piwnicznych i dostarcza (odpłatnie) klucze.
8. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju napędowego, gazu itp.)
9. Zabronione jest przetrzymywanie w piwnicach motocykli, motorowerów, pił spalinowych, kosiarek itp.
10. Użytkownik lokalu mieszkalnego może wykonać w piwnicy instalację elektryczną na własny koszt i za zgodą Spółdzielni, wyłącznie w celu oświetlenia pomieszczenia. Wykonaną instalację należy zgłosić do Spółdzielni w celu dokonanie jej odbioru.
11. Zabrania się używania wszelkich urządzeń elektrycznych (poza oświetleniem) w piwnicach. W szczególności w piwnicach nie wolno ładować akumulatorów.
12. Użytkownik lokalu na obowiązek udostępnić Spółdzielni dojście (o każdej porze) do wodomierzy głównych, zaworów wodociągowych oraz rewizji kanalizacyjnych znajdujących się w jego piwnicy.

#### **§ 11.**

1. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie w celu suszenia odzieży.
2. Do każdej suszarni ma być jeden komplet kluczy, który w miarę potrzeb przekazują sobie mieszkańcy danego bloku.
3. Nie dozwolone jest dorabianie dodatkowego kompletu kluczy i korzystanie z suszarni bez uzgodnienia z mieszkańcami danej klatki.

4. Osoba korzystająca z suszarni powinna pozostawić ją w odpowiednim stanie sanitarno-higienicznym następnej osobie.
5. W razie stwierdzenia przez osobę przejmującą klucze jakichkolwiek uszkodzeń, dewastacji lub bałaganu, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska osoby, od której otrzymano klucze.

#### **§ 12.**

1. Wózkownie przeznaczone są wyłącznie w celu przechowywania sprawnych wózków dziecięcych, rowerów, sanek.
2. Przechowywanie pojazdów z napędem silnikowym oraz dokonywanie napraw tych pojazdów jest zabronione.
3. Każdy, kto ma zamiar korzystania z wózkowni powinien własnym staraniem dorobić sobie jeden komplet kluczy, powiadamiając o tym fakcie współkorzystających z wózkowni.
4. Osoby korzystające z wózkowni powinny utrzymywać ją w odpowiednim stanie sanitarno-higienicznym oraz powinny dbać o należyte jej zamykanie w celu ochrony mienia własnego i współmieszkańców.
5. W razie stwierdzenia, że osoba korzystająca za wózkowni powoduje jej uszkodzenia, dopuszcza do dewastacji lub pozostawia bałagan, należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.

#### **§ 13.**

Lokatorzy mają obowiązek zamykania drzwi wejściowych do klatki schodowej, jak również należyte zamykanie drzwi od pomieszczeń wspólnych (na klucz), np. drzwi wejściowe do piwnicy.

#### **§ 14.**

Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy przechowywane w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz za odpowiednie zamykanie i zabezpieczenie przed kradzieżą z tych pomieszczeń.

### **Parkowanie pojazdów**

#### **§ 15.**

1. Na terenie Spółdzielni dopuszcza się parkowanie jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o ruchu drogowym.

2. Parkowanie pojazdów na terenach zielonych , chodnikach, placach zabaw, itp.
3. Pozostawianie wyeksploatowanych pojazdów na terenie Spółdzielni jest zabronione.
4. **Zabrania się mycia pojazdów na terenie Spółdzielni. Zabronione są również naprawy pojazdów mechanicznych związane z powstaniem odpadów np. olejów, smarów, płynów chłodzących lub hamulcowych.**

### **Nieczystości stałe i inne odpady**

#### **§ 16.**

1. Nieczystości stałe należy wynosić do pojemników przeznaczonych do tego celu, znajdujących się w altanach śmietnikowych lub obok nich, z uwzględnieniem podziału odpadów segregowanych.
2. W przypadku rozsypania wynoszonych nieczystości lub rozlania płynów na klatkach schodowych użytkownik lokalu zobowiązany jest oczyścić zanieczyszczone miejsce.
3. Zabrania się wykładanie na terenie Spółdzielni, w tym na parapetach i balkonach, pożywienia dla ptaków i innych zwierząt.
4. W miarę możliwości nieczystości należy wynosić w szczelnie zamkniętych workach na śmieci.
5. Zabrania się składania odpadów budowlanych na terenie Spółdzielni, w tym w altanach śmietnikowych i dokoła nich.

#### **§ 17.**

1. Właściciele zwierząt domowych (np. psy, koty) są zobowiązani do przestrzegania wymogów bezpieczeństwa, sanitarnych i porządkowych poprzez:
  - 1) wyprowadzanie psów na smyczy i w kagańcu,
  - 2) sprawowanie bezpośredniej kontroli nad zachowaniem zwierzęcia,
  - 3) nie pozostawienia hałasujących zwierząt na balkonach,
  - 4) utrzymywanie zwierzęcia w odpowiednim stanie higienicznym
  - 5) usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę w budynku oraz na terenie Spółdzielni.
2. Zabrania się wprowadzania zwierząt na tereny placów zabaw i obiektów sportowych.
3. Za szkody materialne i osobiste spowodowane przez zwierzęta oraz za niespełnienie

wymogów bezpieczeństwa, sanitarnych i higienicznych w zasobach Spółdzielni odpowiadają bezpośrednio właściciele zwierząt.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 18.**

1. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców i w trosce o ich mienie oraz utrzymanie higieny w lokalach, każdy lokator zobowiązany jest w określonych przez Spółdzielnię czasie w celu skontrolowania stanu wewnętrznego urządzeń i ogólnego stanu lokalu.
2. Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego wejścia do mieszkania podczas nieobecności lokatora w przypadku powstania awarii zagrażającej zniszczeniu substancji budynku lub mienia innych osób. W takim przypadku obowiązkiem Spółdzielni jest należyte zabezpieczenie mieszkania i spisanie odpowiedniego protokołu.

#### **§ 19.**

Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe na skutek zaniedbań lub niestosowania się do niniejszego Regulaminu pełną odpowiedzialność materialną i cywilną za powstałą szkodę ponosi lokator.

#### **§ 20.**

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/25 z dnia 03 marca 2025 roku.