

do Uchwały Nr 11/26 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jubilatka”

w Makowie Mazowieckim z dnia 21 września 2026 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 zobowiązana 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 należytym 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 wyciągania 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 w zajmowanych lokalach należy niezwłocznie powiadomić Wydział Techniczno – Eksploatacyjny 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, skuterów, motocykli itp. i dokonywanie prób silników,
- p) uruchamianie silników pojazdów mechanicznych w celach testowych, rozgrzewających, sprawdzających na terenie miejsc postojowych w sposób zakłócający ciszę
- q) wyrzucanie odpadków, śmieci, niedopałków i innych rzeczy przez okna i balkony,
- r) wywieszanie za okna lub balkony ciekącego prania,
- s) wyrzucanie odpadków i śmieci oraz innych rzeczy poza przeznaczone do tego celu pojemniki,
- t) zatykanie instalacji kanalizacyjnych poprzez wrzucanie do nich rzeczy które powodują niedrożność/ 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 jesienno- zimowym bezwzględnie należy zamykać wszystkie drzwi i okna celem ochrony przed utratą ciepła. Wietrzenie klatek powinno odbywać się tylko przez okna i tylko wówczas, gdy jest to konieczne).
6. W okresie wiosenno- letnim unikać otwierania i pozostawiania w pozycji otwartej drzwi na klatki schodowe. Wietrzenie powinno odbywać się adekwatnie jak w okresie jesienno-zimowym.
7. 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.
8. Drzwi wejściowe do piwnic powinny być zamykane na klucz. Na żądanie użytkowników lokali Spółdzielnia dokonuje wymiany zamka w drzwiach piwnicznych i dostarcza (odpłatnie) klucze.
9. W piwnicach zakazany jest montaż krat i innych konstrukcji blokujący swobodne przejście pomiędzy poszczególnymi częściami pomieszczeń piwnicznych .
10. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju napędowego, gazu itp.)

11. Zabronione jest przetrzymywanie w piwnicach motocykli, motorowerów, pił spalinowych, kosiarek itp.
12. 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.
13. Zabrania się używania wszelkich urządzeń elektrycznych (poza oświetleniem) w piwnicach. W szczególności w piwnicach nie wolno ładować akumulatorów.
14. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni dośście (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 wózków 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 z wózków 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. JEST ZABRONIONE
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 wносить 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 do udostępnienia lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznego urządzeń i ogólnego stanu lokalu.
2. Spółdzielnia ma prawo do komisijnego wejścia do mieszkania podczas nieobecności lokatora w przypadku powstania awarii zagrażającej zniszczeniu substancji budynku lub mienia innych lokatorów. W takim przypadku obowiązkiem Spółdzielni jest

należyte zabezpieczenie mieszkania i spisanie odpowiedniego protokołu. Wejście takie odbywa się w asyście Policji

§ 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 zastał przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/26 z dnia 21 września 2026 roku.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia. Z tym dniem przestaje obowiązywać Regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/25 z dnia 3.03.2025 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Hubert Brzostek



PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ


Anna Lalak