

Regulamin porządku domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Doły – Marysińska” w Łodzi

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady: użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zapewnienie prawidłowych warunków i zasad współżycia społecznego wynikającego z zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu określające obowiązki użytkowników lokali odnoszą się odpowiednio do wszystkich osób korzystających z lokali, a w szczególności do właścicieli lokali, osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, osób nie będących członkami Spółdzielni, najemców, podnajemców lokali oraz członków i ich rodzin, bądź innych osób korzystających z lokali – zwanych w dalszej części regulaminu użytkownikami lokalu.
2. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym odda swój lokal do używania – zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą, a także za przestrzeganie przez te osoby regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własności, zmianach osób zamieszkujących lub uprawnionych do korzystania z lokalu oraz zamierzonych pracach remontowych.

§ 3

1. W przypadku działań użytkowników lokali lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia na tym terenie, członkowie organów i przedstawiciele administracji Spółdzielni oraz każdy użytkownik lokalu ma prawo i obowiązek zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.
2. Zdarzenia zagrażające bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia znajdującego się na terenie Spółdzielni, należy zgłaszać do administracji Spółdzielni lub odpowiednim służbom (bezpieczeństwa publicznego).
3. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu) pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu lub komórki w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, Spółdzielnia zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, komórkę, wynajmowane pomieszczenie gospodarcze, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w tym, bądź innym lokalu.

II. PRZEPISY PORZĄDKOWE OGÓLNE

§ 4

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania się w sposób nie powodujący uciążliwości dla współmieszkańców, w szczególności dotyczy to nadmiernego hałasu i utrzymania czystości.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ na terenie nieruchomości obowiązuje cisza nocna.
3. W niedzielę i święta zabrania się wykonywania prac remontowych powodujących nadmierny hałas, a w pozostałe dni w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰.
4. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych, palenia wyrobów tytoniowych, papierosów elektronicznych oraz zażywania środków odurzających w pomieszczeniach wspólnych, o których mowa w § 6 ust. 2, znajdujących się wewnątrz budynku.
5. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek przedmiotów, resztek jedzenia, śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz pożywienia dla ptaków i zwierząt.
6. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych.
7. Niedopuszczalne jest nadmierne obciążanie dźwigów poprzez przewożenie przedmiotów przekraczających wagą nośność dźwigu.
8. Nieczystości i odpadki należy wrzucać do pojemników na ten cel przeznaczonych, do zsyków lub worków foliowych zawieszonych w zsykach, nie zanieczyszczając przy tym otoczenia.
9. Zabrania się niszczenia elewacji budynków, ogrodzeń, zieleńców, placów zabaw i innych obiektów stanowiących własność Spółdzielni.
10. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie niszczyła elewacji, nie zalewała i brudziła położonych poniżej okien i balkonów.
11. Instalowanie wszelkich anten jest dozwolone za zgodą Spółdzielni.
12. Mieszkańcy mogą instalować domofony po uprzednim uzgodnieniu warunków z administracją Spółdzielni.
13. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierząt w ilości nie stanowiącej uciążliwości dla otoczenia. Osoby utrzymujące lub sprawujące opiekę nad psami i innymi zwierzętami domowymi zobowiązane są do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych oraz zachowania środków ostrożności, mających na celu ochronę zdrowia i życia ludzi, a także dołożenia starań, by zwierzęta te były jak najmniej uciążliwe dla otoczenia.
14. Do obowiązków osób, o których mowa w ust. 12 należy:
 - 1/ stały i skuteczny dozór nad psami i innymi zwierzętami domowymi,
 - 2/ prowadzenie psów na uwięzi w miejscach publicznych (dopuszcza się czasowe uwolnienie psa z uwięzi, lecz w założonym kagańcu w miejscach, gdzie nie stwarza to zagrożenia oraz gdy opiekun ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem - za wyjątkiem psów, o których mowa w pkt. 3),
 - 3/ prowadzenie psów agresywnych oraz mieszańców z tymi rasami – wyłącznie na uwięzi oraz w założonych kagańcach,
 - 4/ niezwłoczne usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na klatkach schodowych lub w innych miejscach służących do użytku publicznego oraz gromadzenie zebranych zanieczyszczeń w specjalnie oznaczonych koszach lub w koszach ulicznych, pod warunkiem, że są one wyłożone workiem z tworzywa sztucznego,
 - 5/ posiadanie w niezbędnej ilości torebek, łopatek lub innych urządzeń służących do zbierania odchodów.

15. Zakazuje się wyprowadzania psów i innych zwierząt domowych na place zabaw i w inne miejsca służące do zabawy dla dzieci.
16. W miejscach wspólnego użytku mieszkańcom nie wolno umieszczać żadnych przedmiotów.
Przedmioty te mogą być usunięte przez administrację Spółdzielni po uprzednim powiadomieniu właściciela. W przypadku braku możliwości ustalenia właściciela, po okresie wyznaczonym przez Spółdzielnię, przedmioty te zostaną usunięte bez uprzedzenia.
17. Z urządzeniami w pralni i suszarni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty napraw uszkodzeń powstałych z winy użytkownika pokrywa użytkownik.
Po ukończeniu prania pomieszczenie pralni należy sprzątnąć oraz zamknąć zawór odcinający dopływ gazu, jeżeli pralnia jest wyposażona w instalację gazową.
18. Niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach – komórkach materiałów łatwopalnych, wybuchowych i cuchnących oraz używanie otwartego ognia i palenia papierosów.
19. Korytarze piwniczne winny być oświetlone.
20. Parkowanie pojazdów dopuszczalne jest w miejscach wyznaczonych przez administrację Spółdzielni.
21. Na terenie osiedla zabrania się mycia, naprawy i regulacji pojazdów mechanicznych oraz wymiany oleju silnikowego.
22. Niedopuszczalne jest pozostawianie na terenie nieruchomości wraków samochodów i motocykli.
Pozostawione wraki będą usuwane na złomowisko na koszt właściciela.
23. Ze względu na konieczność ochrony poszycia dachowego oraz zapewnienia bezpieczeństwa ogranicza się dostęp do dachów jako części wspólnych nieruchomości. Wejście na dach odbywać się może wyłącznie w obecności przedstawiciela Spółdzielni, a w przypadku ewentualnego zagrożenia – w obecności służb takich jak straż pożarna czy policja;

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia porządku i czystości oraz należytego stanu sanitarno – higienicznego w budynkach oraz na terenie zarządzanej nieruchomości.
2. Spółdzielnia w szczególności zobowiązana jest do:
 - 1/ utrzymania porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - 2/ utrzymania porządku i czystości w budynkach i na terenie nieruchomości, a także w jej otoczeniu poprzez usuwanie zanieczyszczeń, śniegu, lodu, błota, a także śliskości – w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa,
 - 3/ pielęgnowania terenów zielonych,
 - 4/ niedopuszczenia do nadmiernego gromadzenia nieczystości przez ich regularny wywóz,
 - 5/ wyposażenia nieruchomości w instrukcje p. poż., pojemniki na śmieci, skrzynki pocztowe itp.,
 - 6/ zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - 7/ oznaczenia nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 8/ wywieszenia w budynku czytelnej informacji zawierającej:
 - adres nieruchomości,

- nazwę i adres Spółdzielni,
- imię i nazwisko administratora oraz osoby odpowiedzialnej za utrzymanie porządku na terenie nieruchomości,
- spis lokatorów (za ich zgodą),
- przepisy porządkowe ogólne - wyciąg z regulaminu porządku domowego,
- adresy i telefony straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, policji, pogotowia wodociągowego, gazowego itp.,
- 9/ zapewnienia sprawnego działania drzwi wejściowych na terenie nieruchomości,
- 10/ przestrzegania przepisów w sprawie ochrony środowiska, a w szczególności:
 - nie spalania śmieci i liści,
 - nie używania środków chemicznych szkodliwych dla otoczenia,
- 11/ wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją, deratyzacją pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 12/ wywieszania flag o barwach narodowych w dniach świąt i uroczystości państwowych i innych dniach stosownie do ogłoszenia przez organy państwowe lub gminne – oraz ich zdejmowania,
- 13/ usuwania z budynków, pomieszczeń i ogrodzeń na terenie nieruchomości ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody Spółdzielni,
- 14/ zapewnienia wjazdu na teren nieruchomości pojazdów straży miejskiej, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, policji,
- 15/ egzekwowania od gospodarzy domów należytego wykonania ich obowiązków.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 6

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym.
2. Korzystanie przez użytkownika z zajmowanego lokalu oraz pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku winno odbywać się w sposób nie powodujący utrudnień i uciążliwości dla współmieszkańców. Przez części wspólne należy rozumieć: klatki schodowe, windy, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, dojścia do klatek schodowych, chodniki, tereny zielone itd.).
3. Użytkownicy lokali i przebywające w nich osoby obowiązani są do zachowania się w sposób nie powodujący uciążliwości dla współmieszkańców.
4. Przy korzystaniu z piwnicy, komórki i innych pomieszczeń wspólnego użytku, użytkownicy lokali obowiązani są przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i sanitarno – porządkowych.
5. W przypadku prowadzenia remontu mieszkania, użytkownik lokalu obowiązany jest do wpłacenia kaucji lub wywiezienia gruzu na własny koszt, a powstałe w wyniku remontu zanieczyszczenia powierzchni wspólnych budynku (klatka schodowa, zsyp) zobowiązany jest niezwłocznie i na bieżąco uprzątać.
6. W przypadku powstania na terenie nieruchomości szkody z winy użytkownika lokalu, zobowiązany jest on do naprawienia tej szkody na własny koszt, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Spółdzielni, pokrycia kosztów jej usunięcia.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy zanieczyszczają lub zaśmiecają miejsca publiczne, a w szczególności klatkę schodową, drogę, chodnik, trawnik może być wszczęte postępowanie karne.
2. W stosunku do użytkowników lokali, którzy nie stosują się do niniejszego regulaminu:
 - 1/ Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania za zaistniałe szkody,
 - 2/ Spółdzielnia ma prawo wszcząć wewnątrz spółdzielcze postępowanie upominawcze.

§ 8

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr/R/25 z dnia 3.06.2025 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 28/R/17 z dnia 31.10.2017 r.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Grażyna Białkowska

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Monika Denarska

RADCA PRAWNY

Maciej Czerw

Uchwała Nr 26 /R/25
Rady Nadzorczej SM „Doły-Marysińska” w Łodzi
z dnia 03.06.2025 r.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 49 ust. 1 pkt 19 statutu Spółdzielni

postanawia

§1

Uchwalić Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Doły-Marysińska” w Łodzi w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Traci moc Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Doły-Marysińska” w Łodzi uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/R/17 z dnia 31 października 2017 r.

Wyniki głosowania:

głosów „za” : 6

głosów „przeciw” : 1

głosów „wstrzymujących”: 2

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Grażyna Białkowska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Monika Denarska

ADWOKAT PRAWNY
Maciej Czerw

